

BESØGSRAPPORT BRANDTJEK.NU

Årlig inspektion

Ejendommen

St. Mølle Vej 5-9, 2300 København S

Sag: I000756

Besøgt: 26. oktober 2022 af Martin Nielsen

Rapportdato: 15. december 2022

Deltog ved besøget: Thomas Hansen

DBI**Brandtjek.nu**

Konklusion	
Det skal fremhæves...	at udendørsarealerne fandtes pæne og ryddelige, og at affaldscontainere var placeret i god afstand fra bygningerne. Dette til trods for at der var en større ombygning i gang på ejendommen.
Men...	der er lovkrav som ikke er overholdt. - Gennemføringer skal lukkes forskriftsmæssigt korrekt. - Der skal føres logskemaer for kontrol, eftersyn og inspektion af brandtekniske installationer.
For at komme videre...	skal trapperummene ryddes for de placerede genstande, og beboerne skal orienteres om, at der ikke må placeres genstande i trapperummene. Derudover skal anbefalingerne om lovmæssige forhold i denne rapport følges. Forslag om forbedring af brandsikkerheden kan med fordel tages i betragtning. Denne rapport er udfærdiget ud fra krav fra bygningsejer, gældende lovkrav, samt rådgivning og vejledning til opretholdelse og forbedring af brandsikkerheden. Ved hvert punkt er angivet resultatet med en farvet smiley. Grøn = Konstatering af alt i orden. Der er ikke noget som der skal reageres på. Gul = Her er forslag til forbedringer. De eksisterende forhold er ikke i konflikt med gældende lovkrav. Rød = Her er bemærkninger om forhold der ikke overholder gældende lovkrav. Der skal rettes op på de forhold som er bemærket. Der er kun en smiley for hvert punkt. I tilfælde af flere bemærkninger under et punkt vil smileyen være farvet i forhold til det dårligste resultat. Det er derfor vigtigt at læse bemærkningerne i rapporten, især hvor der er anvendt gul eller rød smiley. Der er i denne rapport fundet forhold med bemærkninger om: Røde smileys: side 3,4,5,6,7 Gule smileys: side 5,6,7 Grønne smileys: Ingen



Alt ok. Eventuelle anbefalinger bør følges



Opmærksomhed påkrævet. Fejl og mangler bør udbedres snarest muligt



Kritisable forhold. Er i konflikt med gældende regler og/eller bør afhjælpes hurtigst muligt

Orden

Brandtætninger i ht. DBI vejledning 31 (1.2.2)

1



Hvad/hvor

LOVKRAV - Kræver handling

Der konstateredes åbninger for gennemføring af installationer følgende steder:

- nr. 9, mellem nr. 9 og nr. 7.
- nr. 9, mellem stueetage og kælderrum.
- nr. 7, mellem nr. 7 og nr. 5.
- nr. 7, mellem stueetage og kælderrum.
- nr. 5, mellem stueetage og kælderrum.

Opmærksomheden henledes på, at der sandsynligvis findes flere åbninger, der ikke kunne ses.

Hvorfor

Åbningerne udgør en risiko for røg- og brandspredning.

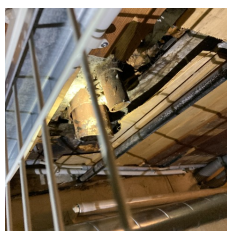
Jf. Bygningsreglement 2018 skal gennemføringer i brandmæssige adskillelser af f.eks. kabler, rør og ventilationskanaler udføres, så adskillelsernes brandmæssige egenskaber ikke forringes. Hvor, der er sket nyinstallation eller ændring, skal åbninger i brandmæssige adskillelser lukkes forsvarligt senest samme dag til fyraften. Hvis arbejdet skal fortsætte næste dag, skal der anvendes en egnet midlertidig tætning.

Hvordan

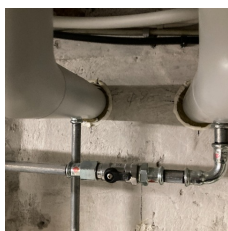
Et firma, der har specialiseret sig i brandtætninger, skal gennemgå og lukke installationsåbningerne røg- og ildtæt.



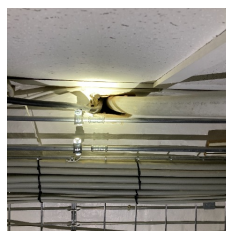
Nr. 5, kælder mod nabo opgang.



Nr. 5, kælder mod stueetage.



Nr. 5, mod nr. 7.



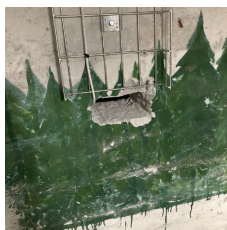
Nr. 5, mod nabo ejendom.



Nr. 7, kælder mod stueetage.



Nr. 7, kælder mod stueetage.



Nr. 7, mellem nr. 5 og nr. 7.



Nr. 7, mod nr. 5



Nr. 7, mod nr. 5.



Nr. 7, mod nr. 5.



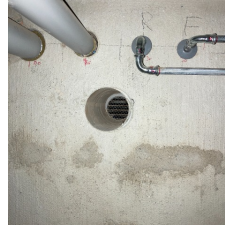
Nr. 7, mod nr. 5.



Nr. 9, kælder mod stueetage.



Nr. 9, mod nr. 7



Nr. 9, mod nr. 7.



nr. 9, mod nr. 7.

Brandbekæmpelsesudstyr, vedligehold, tilsyn, trykprøvning og friholdelse (1.2.5)

2



Hvad/hvor	LOVKRAV - Kræver handling. Der fandtes løststående håndildslukker i viceværtlokale.
Hvorfor	Håndildslukkerne er at betragte som trykflasker og kan ved beskadigelse være farlige.
Hvordan	Slukkerne bør fastgøres, f.eks. ved ophængning i en bekvem højde, i et tilhørende beslag.



Kælder nr. 7 viceværtlokale.

Vedligeholdelse af passiv brandsikring (1.2.6)

3

**Hvad/hvor**

LOVKRAV - kræver handling
Det blev oplyst at der ikke er fast rutine for årligt eftersyn af passiv brandsikring på virksomheden.

Hvorfor

Jf. Bygningsreglementet BR18, kapitel 5 - Brand, kapitel 7 Drift, Kontrol og Vedligehold skal der en gang årligt udføres kontrol af passiv brandsikring.
Kontrollen skal omfatte synlige og tilgængelige forhold.
DBI har ved dette besøg udført visuel kontrol uden destruktiv indgreb af følgende dele af den passive brandsikring:

- Brandsektions- og brandceller adskillelser, herunder alle adskillende konstruktioner, installationer og brandtætninger.
- Overflader på gulv, væg og loft.
- Brandisolering og brandtætninger af kanal og rørføringer.
- Redningsberedskabets brandveje og adgangsveje efterses, herunder at beplantning ikke reducerer brugen af brandvejene og adgangsvejene.

Hvordan

Den driftsansvarlige skal selv sørge for følgende kontrol af den passive brandsikring:

- Branddøre, brandporte og flugtvejsdør skal kontrolleres, smøres og vedligeholdes.
- Bemærkninger i denne rapport, om mangelfulde forhold til den passive brandsikring, bliver rettet.

Det skal sikres at der oprettes rutine for udførsel af den årligt kontrol af passiv brandsikring.

Varmt arbejde/fremmede håndværkere (1.3.3)

4

**Hvad/hvor**

ANBEFALING - Kræver ikke handling
Der er i november 2021 udkommet en ny DBI vejledning 10 - Varmt arbejde.

Hvorfor

Udførsel af varmt arbejde medfører forøget risiko for brand.
Varmt arbejde er en betegnelse for arbejdsprocesser, hvor der arbejdes med varmeudviklende værktøj, eller hvor der arbejdes med eller frembringes flammer, gnister og brandfarlig opvarmning. F.eks. anvendes varmt arbejde i forbindelse med tagdækning, svejsning, skæring, lodning, tørring, opvarmning og ukrudtsbrænding, men kan også forekomme i andre processer.

Hvordan

Følger man denne vejledning, og overholdes alle krav specificeret i vejledningen, vurderer DBI, at et tilfredsstillende sikkerhedsniveau opnås.
Hvor denne vejledning afviges, bør det aftales med alle involverede parter.
Det skal bemærkes, at det kan være muligt at dokumentere et tilsvarende sikkerhedsniveau på anden vis.
Vær opmærksom på at der i brandforsikringen kan være særlige krav ved udførsel af varmt arbejde.

Driftsjournal og logskemaer (1.3.5)

5



Hvad/hvor	LOVKRAV - Kræver handling Der føres ikke logskemaer for kontrol, eftersyn og inspektion af brandmæssige installationer og redskaber, og dermed heller ikke en årlig gennemgang af logskemaerne.
Hvorfor	Jf. kapitel 7 i vejledningen til Bygningsreglement 2018 kapitel 5 - brand, skal der en gang om året gennemgås logskemaer for at efterse, hvorvidt der er taget action på alle udeståender, f.eks. i forbindelse med et brandsyn for byggeri, der er omfattet af dette.
Hvordan	Der skal oprettes logskemaer i henhold til lovgivningen, og der bør indføres en fast rutine for gennemgangen.

Drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan (1.8.1)

6



Hvad/hvor	LOVKRAV - Kræver ikke handling Bygningen er godkendt efter tidligere regler, uden krav om en godkendt DKV-plan
Hvorfor	Jf. bygningsreglement 2018 skal drift, kontrol og vedligehold udføres som angivet i kapitel 7 i vejledning til bygningsreglementets kapitel 5 - Brand.
Hvordan	Det skal sikres at drift, kontrol og vedligehold udføres som angivet i kapitel 7 i vejledning til bygningsreglementets kapitel 5 - Brand.

Alarm og slukning

Røgudluftning (3.1.5)

7



Hvad/hvor

Hvad/hvor

Der er installeret røgudluftning i bygningen. Det kunne under inspektionen ikke fastslås om der er fast rutine for årligt service af anlægget.

Hvorfor

Jf. Bygningsreglement 2018 gælder, at den driftsansvarlige skal årligt forestå serviceeftersyn.

Hvordan

Eftersynet skal udføres som beskrevet i kapitel 7 i vejledningen til BR18 kapitel 5, pkt. 7.5.11.1 "Årligt serviceeftersyn".

Dokumentation for eftersynet skal fremgå af logbog eller lignende.



Bygningsforhold

Branddøre og -portes brandmæssige klassifikation (4.2.4)

8



Hvad/hvor

LOVKRAV - Kræver ikke handling

En stor del af dørene i bygningen kan ikke klassificeres som egentlige branddøre.

Årsagen er sandsynligvis bygningens alder, idet der ikke var krav til dørene på opførelsestidspunktet. Dørene har alligevel en vis - men ikke dokumenteret - brandmodstandsevne.

Hvorfor

I bygningsreglementet stilles der forskellige krav til døres brandmæssige klassifikation, ud fra rummenes anvendelse.

Hvordan

I forbindelse med en evt. kommende ombygning eller istandsættelse, skal dørene udskiftes til typegodkendte branddøre.

Generelle oplysninger

Virksomhedsoplysninger

Navn: 150-831 PFA Ejd.selskabet Store Mølle Vej P/S

Adresse: c/o Deas A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg C

Rapporten mailet til: kb@capitalinvestment.dk

Inspektionssted: Ejendommen
St. Mølle Vej 5-9
2300 København S

Inspektionsdeltager: Thomas Hansen

Kontaktperson: Mads Beier, tlf: 21902219, e-mail: mb@beiers-ejendomsservice.dk

Bygningsmæssige forhold

Bygning				Brandtekniske installationer								
	Be-bygget	Etager	Etage-areal (m ²)	AVS	ABA	ABDL	ABV	AVA/IVA	Røgudluftning	Stig-rør	Flugtvejs- og panik-belysning	AGA
Bygning 1	568	6	3976	-	-	-	-	-	X	-	-	-

Anvendelseskategori*												
1	2	3	4	5	6	Risiko-klasse	ILK	TF Gasser	TF Brandfarlige væsker	TF Brændbare faste stoffer	Særlig drifts-mæssig anvendelse	
			X			3	-					

Produktion og lager

Etageboligejendom.

RAPPORT

Brandtjek.nu er baseret på almindelige bestemmelser om brandforhold i

- Bygningsreglementet
- Tekniske forskrifter ("bygningsreglement" for brandfarlige virksomheder og oplag)
- DBI's Brandtekniske vejledninger
- DBI's Vejledninger
- DBI's Brandtekniske informationer
- Inspektørens skøn på inspektionstidspunktet

Besøgsrapporten indeholder

- Inspektørens overordnede indtryk af virksomhedens brandsikkerhed udtrykt med enkle symboler
- Konklusion
- Forslag til hvordan virksomheden kommer videre
- Konstaterede fejl og mangler med en enkel prioritering
- Stamoplysninger om virksomheden

Fejl og mangler kan forekomme uden at etablerings- og driftstilladelser berøres, idet bygnin-gen/virksomheden kan være opført efter tidligere lovgivning.

Inspektionen gennemføres som uvildig visuel kontrol af tilgængelige områder.

Certifikat

**I000756**

Ejendommen
St. Mølle Vej 5-9
2300 København S

Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut har ved eftersyn af virksomheden gennemgået de brandtekniske forhold med følgende resultat:

Det skal fremhæves...	at udendørsarealerne fandtes pæne og ryddelige, og at affaldscontainere var placeret i god afstand fra bygningerne. Dette til trods for at der var en større ombygning i gang på ejendommen.
Men...	der er lovkrav som ikke er overholdt. - Gennemføringer skal lukkes forskriftsmæssigt korrekt. - Der skal føres logskemaer for kontrol, eftersyn og inspektion af brandtekniske installationer.
For at komme videre...	skal trapperummene ryddes for de placerede genstande, og beboerne skal orienteres om, at der ikke må placeres genstande i trapperummene. Derudover skal anbefalingerne om lovmæssige forhold i denne rapport følges. Forslag om forbedring af brandsikkerheden kan med fordel tages i betragtning. Denne rapport er udfærdiget ud fra krav fra bygningsejer, gældende lovkrav, samt rådgivning og vejledning til opretholdelse og forbedring af brandsikkerheden. Ved hvert punkt er angivet resultatet med en farvet smiley. Grøn = Konstatering af alt i orden. Der er ikke noget som der skal reageres på. Gul = Her er forslag til forbedringer. De eksisterende forhold er ikke i konflikt med gældende lovkrav. Rød = Her er bemærkninger om forhold der ikke overholder gældende lovkrav. Der skal rettes op på de forhold som er bemærket. Der er kun en smiley for hvert punkt. I tilfælde af flere bemærkninger under et punkt vil smileyen være farvet i forhold til det dårligste resultat. Det er derfor vigtigt at læse bemærkningerne i rapporten, især hvor der er anvendt gul eller rød smiley. Der er i denne rapport fundet forhold med bemærkninger om: Røde smileys: side 3,4,5,6,7 Gule smileys: side 5,6,7 Grønne smileys: Ingen