

A/B Damsøvænget
Stilledal 35-53, Linde Allé 41-43
2720 Vanløse
Att.: Bente Hansen

13. november 2023

Vedr.: Besigtigelse af visuelle brandforhold på ejendommen

Deltagende:

- Bente Hansen (bestyrelse)
- Simon Blume Nielsen (rådgiver)

Iht. aftale har jeg besigtiget brandforholdene visuelt i ovennævnte ejendom. Formålet var at finde mulige brandforhold, som bør påpeges til udbedring eller nærmere undersøgelse, samt beskrive afhjælpende tiltag.

Lovkrav jf. BR18 kapitel 5 (§82ff) om brand at bygningsejer, sikrer at brandsikkerhed er i orden i hele bygningens levetid.
Lovkrav at det dokumenteres at der er ført kontrol BR18 (§140), ved faste gennemgange og funktionsafprøvninger.

Der er foretaget en visuel bedømmelse.
Der er dele af ejendommen som ikke er/kunne besigtiges.
Der er ikke udført laboratorieanalyser.
Der er ikke foretaget destruktive indgreb.

Jeg kunne konstatere følgende:

Etageadskillelser, gennemføringer gn. brandceller/-sektioner

- Ejendommens etageadskillelse i kælderen er hovedsageligt skjult med efterisolering. Der ses i kælderrummene at der er monteret gipsbeklædning imellem etagebjælkerne. Synlige faldstamme gennemføringer er tættnede korrekt omkring rør generelt.
- Gennembrydninger op til stueetagen er generelt korrekt udført. Dog er der ved gennemføring i cykel kælder under opgang 49 konstateret at der omkring faldstamme er monteret flamingo som vurderes brandfarligt.
- Brandmanchet ved plastrør kunne ikke konstateres
- Brugsvand føres op i føringsrør. Der bør sikres med brandfuge i kælder imellem stigestreg og føringsrør
- Gennemførsel af elledninger i brandvægge er generelt ikke tættnede i gennemførslen



Brandkamme/brandkams erstatninger

- Ejendommens tag for Stilledal 43-53 samt linde allé er renoveret i 2008 og er ikke udført med brandkam.
- Der ses af brandsektionsvæggene vægge føres op i tagrummet og det vurderes ud fra besigtigelsen at disse bryder undertaget. Det er pga. tagrummets opbygning med gangarealer ikke muligt at kommet tæt på brandsektionsvæggene
- Ejendommens tagrum er adskilt med brandsektioneringsvægge så de enkelte brandsektioner ikke overskrider 600m²
- Der er ikke udført brandkamserstatning, iht. DBI's vejledning af 2008 skal der udføres brandkamserstatning ved brandsektionsvægge. Tagrummet overstiger 600m², og der skal derved udføres minimum 1 brandkamserstatning.



Skunke ved tagboliger

- Ejendommens øverste boliger er ikke udført med skunke, der er ikke etableret boliger i tagetagen.

Undertag herunder udluftning/ventilering

- Undertaget for Stilledal 35-41 er forventeligt udført som fast undertag for tagpaptag. Der er ikke for tagpaptaget etableret ovenlysvinduer.
- Opbygningen med undertag i banevare vurderes ok når loftsrummet ikke er udnyttede. Der ses at ejendommen er udført med et lille udhæng hvor tagfladen kan ventileres. Det kunne ikke på besigtigelsen konkluderes om ventilationsspalten er udført korrekt og overholder højde og længdekravet for at hindre/forsinke brandspredning. Tagkonstruktionerne for Stilledal 43-53 og linde allé 41-43 er renoveret i 2008 hvor undertag efterfølgende er fastgjort grundet larm som følge af ventileringen
Det vurderes at brandadskillelsen føres op og bryder undertaget korrekt. Der er ikke udført gipsinddækning på indvendig side. Der bør monteres gipsinddækning af spær 1m fra brandadskillelse på begge side af brandadskillelserne.

Branddøre og brandvægge (kælder, trapper og loft)

- Alle ejendommenes døre fra hovedtrapper til kælder er udført som BD30 døre. Dørene er monteret med dørpumpe som sikre at dørene automatisk lukker. Det vurderes at dette er godkendt forhold på opførelstidspunktet.
- I henhold til BR18 præ-accepterede løsninger for etageboligbyggeri skal døre fra fælles trapperum direkte til etage med kælderfunktion minimum være BD60 dør. Såfremt døre udskiftes skal de derfor skiftes til BD60 døre.
- Døre til lejligheder fremstår ikke som branddøre og disse overholder ikke nutidens krav, men vurderes som en lovligt godkendt forhold.
- Lemmen til tagrummet er ikke udført som en BD30 lem. Det kan overvejes at udskiftes disse til en bedre brandmodstandsevne.

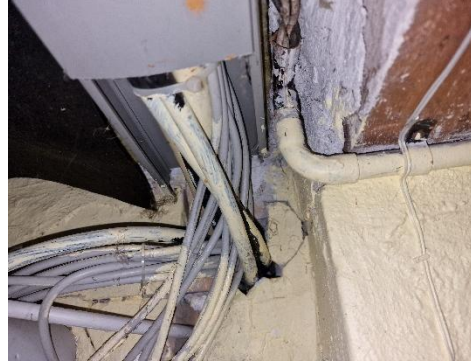


Installationer, åbenlyse ulovligheder og mangler

- Der forefindes brandalarmer i opgangene
- Enkelte steder er brandalarmerne faldet ned og skal genmonteres

Brandisolering af installationer og konstruktioner

- Der ses generelt i kælder under Stilledal 35-41 at gennemføring af kabler fra kælderrum til trapperum og øvrige kælderrum ikke er brandtættnet i gennemførslen.



Opmagasinerings i fællesarealer (kælder/trapper/loft og varmecentral)

- Der ses generelt at opmagasinering af indbo og inventar forfindes i beboernes individuelle kælderrum.
- Enkelte kælderområder omkring Stilledal 35 og Stilledal 45 kunne der konstateres opmagasinering i fællesarealerne i kælderen.
- Der opbevares ikke indbo mv. på hovedtrapperne
- Varmecentralen er generelt friholdt for opmagasinering, men der ses støvsuger samt papkasser med materialer fra altanudskiftningen.
- Loftetagen er ikke udnyttede og bruges ikke til opbevaring.

Flugtveje, evakuering og redning

- Ejendommens flugtveje omfatter hovedtrapper samt vinduer med redningsåbning til redning mod gård. Der ses at der på alle hovedtrapper er monteret brandalarmer på batteri
- Redningsberedskabet har mulighed for at komme frem til ejendommen med redningsstiger

Affaldscontainere/brandbelastning i gård

- Ejendommens affaldscontainere og materialeskur er udført som trækonstruktion og er placeret med afstand til nærmeste bygninger og fremstår som et selvstændigt skraldeskur
- Cykler og barnevogne opbevares i kælderlokaler
- Adgangsveje i gård er friholdte fra inventar, legetøj og plantekasser mv.



Brandsmitte fra nabo

- Der er ikke i besigtiget boliger konstateret øget risiko for brandsmitte til nabo

- Mod nabo lejligheder er der brandadskillende vægge.
- Der vurderes ikke øget brandrisiko mod naboforening

Konklusion:

Etageadskillelser, gennemføringer gn. brandceller/-sektioner

- Ejendommens gennemføringer igennem brandceller og sektioner er generelt udført korrekt, men der ses et enkelt sted hvor der er monteret flamingo omkring gennemførslen. Flamingoen anbefales fjernet af hensyn til brand og muligheden for besigtigelse af gennemførslen.
- Brugsvand føres op i føringsrør. Der bør sikres med brandfuge i kælder imellem stigestreg og føringsrør
- Ledningsgennemføring i brandsektioner at der ikke er udført brandsikring. Afhængig af mængden af kabler kan brandtæning udføres med brandskum, selvoppustelig forsegling eller lign. for at sikre mod brandspredning
- BR 2018 kap. 5, paragraf 114: Gennemføringer i brandadskillende bygningsdele skal udføres, så bygningsdelenes brandtekniske egenskaber ikke forringes.
- BR 2018 Kap. 5, paragraf 115: Bygningsdele skal udføres på en sådan måde, at en brand ikke kan sprede sig fra en brandmæssig enhed til et hulrum, som passerer én eller flere brandadskillende bygningsdele.

Brandkamme/brandkamserstatninger

- Ejendommen er udført uden brandkam. Loftsrum er opdelt i flere sektioner med adgang i opgang Stilledal 43, 47, 49, 53 og linde Allé 41. Der er ikke udført brandkamserstatning. Det kunne ikke konstateres om undertaget brydes af de brandadskillende vægge imellem brandsektioner på loftet som er udført som selvstændige brandceller, men det vurderes at brandsektionsvæggene er ført op til undersiden af teglene som følge af renovering i 2008. Der er ikke udført gipsinddækning på indvendig side. Der bør monteres gipsinddækning af spær 1m fra brandadskillelse på begge side af brand adskillelserne. Det overvejes at der etableres mulighed for besigtigelse af hele tagkonstruktionen i loftsrummene ved at forlænge gangbroen.

Skunke ved tagboliger

- Ejendommen er opbygget uden skunkrum.

Undertag herunder udluftning/ventilering

- Opbygningen med undertag i banevare vurderes ok når loftsrummet ikke er udnyttede. Der ses at ejendommen ikke er udført med et lille udhæng hvor tagfladen kan ventileres. Det kunne ikke på besigtigelsen konkluderes om ventilationsspalten er udført og såfremt denne er udført overholder højde og længdekravet for at hindre/forsinke brandspredning

Branddøre og brandvægge (kælder, trapper og loft)

- Foreningen har etableret BD30 døre fra kælder til trapperum. Brandvægge fremstår generelt i fint stand, dog er der steder hvor disse gennembrydes af tekniske installationer der ikke er brandtætne. Det anbefales at gennemføringer brandtættes for at sikre mod brand og røg. I henhold til nyeste brandkrav, skal kælderdøre såfremt at de i fremtiden udskiftes ændres til BD60 døre.
- Lejlighedsdøre på hovedtrapperne kan overvejes udskiftet til nye BD30 døre

Installationer, åbenlyse ulovligheder og mangler

- Ejendommen generelle installationer fremstår generelt i ok stand. Der ses at der på hovedtrapper er monteret røgalarmer. Røgalarmerne er tilsluttet batteri. På en enkelte hovedtrapper manglede der en røgalarm som bør eftergås.
- BR 2018 kap. 5, paragraf 82 stk. 6: Det sikres, at driften af byggeri sker på en sådan måde, at sikkerheden i tilfælde af brand er opretholdt i hele levetiden.
- BR 2018 kap. 5, paragraf 82 stk. 7: Det sikres, at konstruktioner, bygningsdele og brandtekniske installationer kontrolleres og vedligeholdes løbende, så sikkerheden i tilfælde af brand opretholdes i hele bygnings levetid.

Brandisolering af installationer og konstruktioner

- Det anbefales at alle tekniske installationer der føres igennem brandsektioner/brandcellevægge gennemgås og brandsikres.

Opmagasiner i fællesarealer (kælder/trapper/loft og varmecentral)

- Der ses generelt ikke et problem med opmagasinering i fællesarealerne. Det kan dog anbefales at foreningen minder beboerne om at der ikke må opmagasineres inventar, indbo mv. i ejendommens flugtveje og fællesarealer.

Flugtveje, evakuering og redning

- Det vurderes at flugtveje er lettilgængelige uden opmagasinering af indbo og at evakuering og redning af personer i tilfælde af brand ikke er forhindret. Beredskabets indsatsmuligheder vurderes tilstrækkelige.
- BR 2018 kap. 5, paragraf 91: Evakuering og redning af personer og områder skal designes således at de personer, som opholder sig i bygningen, på sikker vis ved egen eller andres hjælp, kan komme i sikkerhed uden for bygningen i tilfælde af brand.
- BR 2018 kap. 5, paragraf 126: Bygninger skal indrettes, så der er mulighed for at kunne gennemføre en forsvarlig rednings- og slukningsindsats.

Affaldscontainere/brandbelastning i gård

- Ejendommens affald og materialeskur i gården er udført som trækonstruktion. Skurene er placeret væk fra ejendommen. Der ses i materialeskuret at der opbevares en gasflaske ligesom at der også opbevares brandslukningsudstyr. Det vurderes ikke at der er en øget brandbelastning og at placeringen er den ud fra forholdene mest hensigtsmæssige.
- Det vurderes at afstand fra skraldeskur til ejendommen er over 5m

Brandsmitte fra nabo

- Der vurderes ikke en øget risiko for brandsmitte fra naboen.

Budget iht. løsningsforslag:

Aktivitet	Forslag 1
Gennemgang og tætning af ledningsgennemførsler, afsat beløb	25.000
Brandfugning af brugsvandsstigestreng i føringsrør	12.000
Brandkammerstatning med gipsinddækning 1m fra brandvæg inkl. brandfuge , afsat beløb	150.000
Udskiftning af 75 lejlighedsdøre	1.300.000
Uforudseelige omkostninger (10 %)	148.000
Teknisk rådgivning og byggestyring (ingeniør)	195.000
Administrator (Anslået)	aftales særskilt
I alt ekskl. moms	1.830.000
25 % moms	457.500
Byggesagsbehandling til kommunen (anslået)	15.000
Forsikring (ej moms)	12.000
I alt inkl. moms	2.314.500

Gennemførelse af løsningsforslag:

Såfremt ovennævnte ønskes gennemføres, vil vi naturligvis være behjælpelig med at indhente fast tilbud fra entreprenør, samt sikre gennemførelse og kvalitetssikring af opgaven.

Jeg håber dette belyser jeres problem tilstrækkeligt, og jeg er naturligvis til rådighed for eventuel uddybning, hvis I har behov for det.

Fotodokumentation er vedlagt.

Med venlig hilsen
Gaihede A/S

Simon Blume Nielsen

Etageadskillelser, gennemføringer gn. brandceller/-sektioner



Foto 1: Ledningsgennemførelse



Foto 2: Ledningsgennemførelse



Foto 3: Brandfarligt materiale

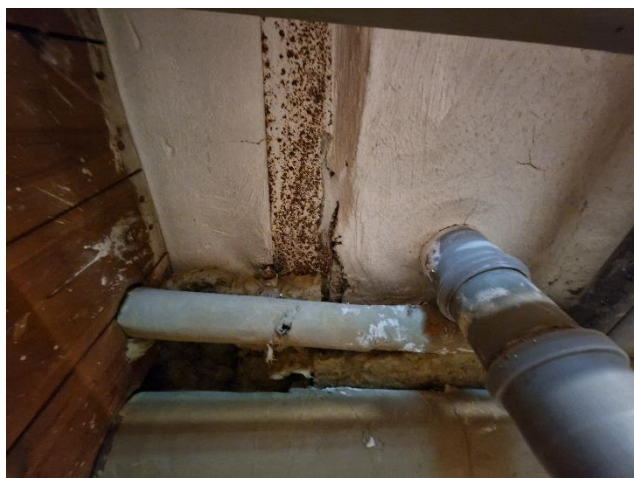


Foto 4: Støbt omkring gennemførelse

Brandkammer/brandkamserstatninger



Foto 1: Tagrum



Foto 2: Tagrum



Foto 3: Tagrum



Foto 4: Tagrum

Undertag herunder udluftning/ventilering



Foto 1: Undertag



Foto 2: Undertag



Foto 3: Tagpap tag



Foto 4: Ståltegl tag

Branddøre og brandvægge (kælder, trapper og loft)



Foto 1: BD30 dør



Foto 2: Branddørs skilt

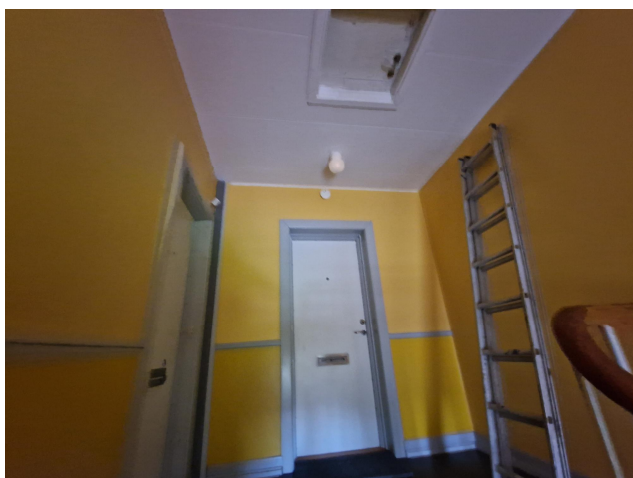


Foto 3: Loftlem



Foto 4: BD30 dør

Installationer, åbenlyse ulovligheder og mangler

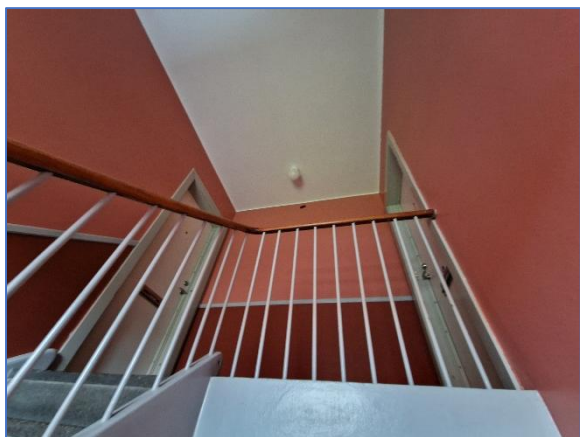


Foto 1: Manglende brandalarm

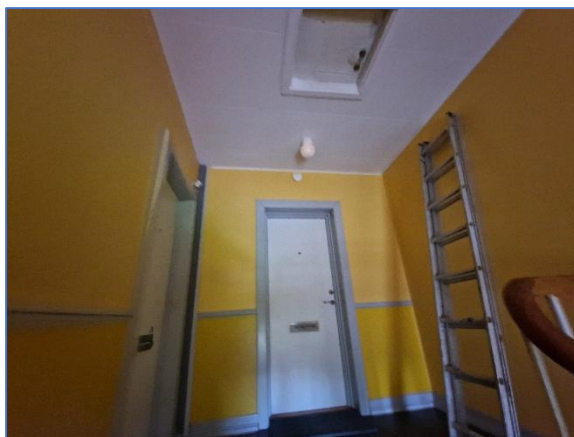


Foto 2: Brandalarm

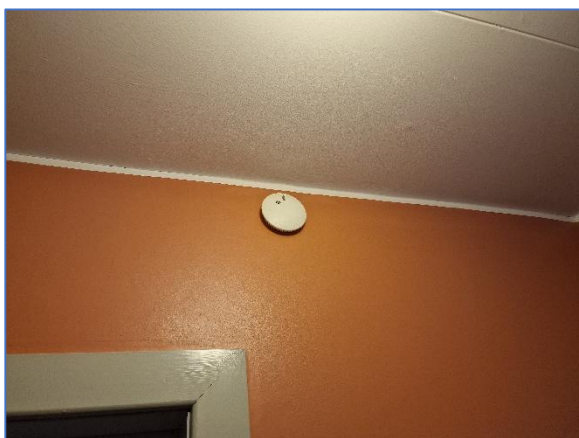


Foto 3: Brandalarm

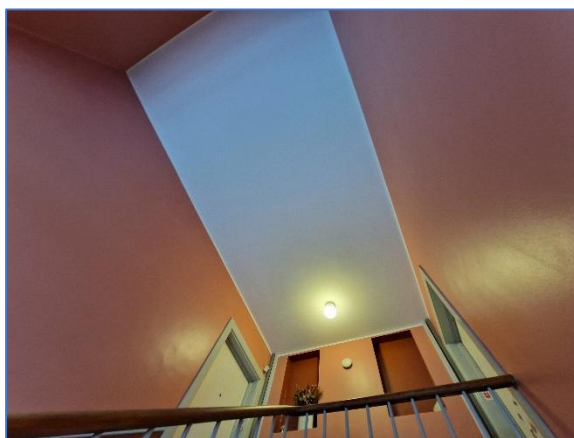


Foto 4: Brandalarm

Brandisolering af installationer og konstruktioner



Foto 1: Ledningsgennemførelse



Foto 2: Ledningsgennemførelse



Foto 3: Gennemførelse af stigestreng



Foto 4: Gennemførelse af stigestreng

Opmagsinering i fællesarealer (kælder/trapper/loft og varmecentral)



Foto 1: Opmagsinering



Foto 2: Opmagsinering

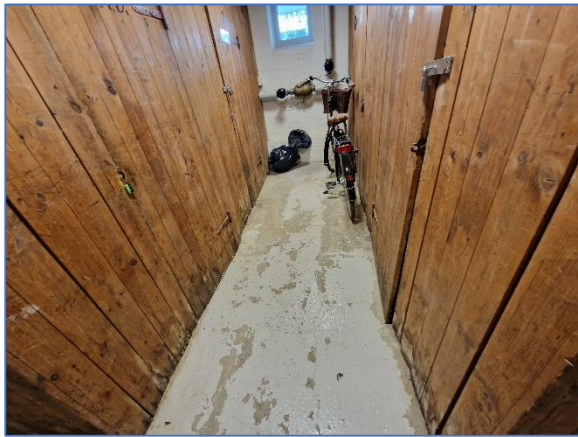


Foto 3: Opmagsinering

Flugtveje, evakuering og redning

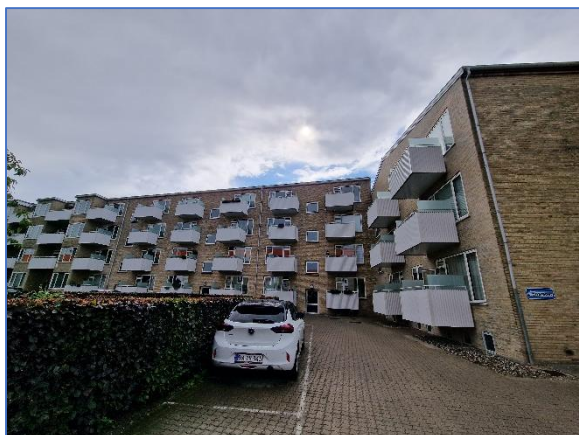


Foto 1: Adgang til ejendom gadeside



Foto 2: Adgangsvej til gård



Foto 3: Kørselsareal i gård

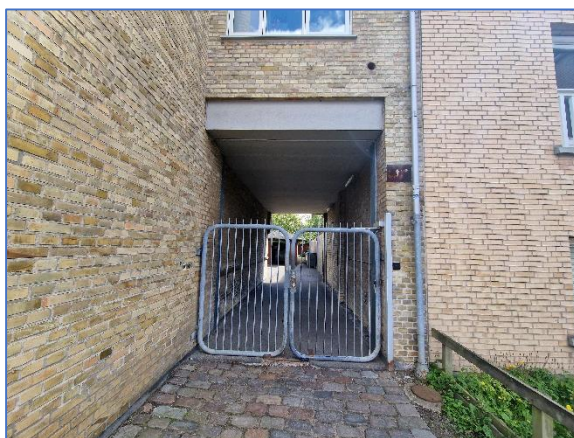


Foto 4: Port til gård fra gade

Affaldscontainere/brandbelastning i gård



Foto 1: Affaldsskur



Foto 2: Affaldsskur

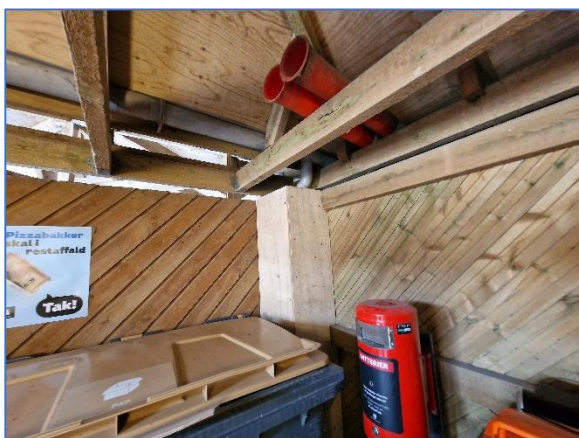


Foto 3: Affaldsskur

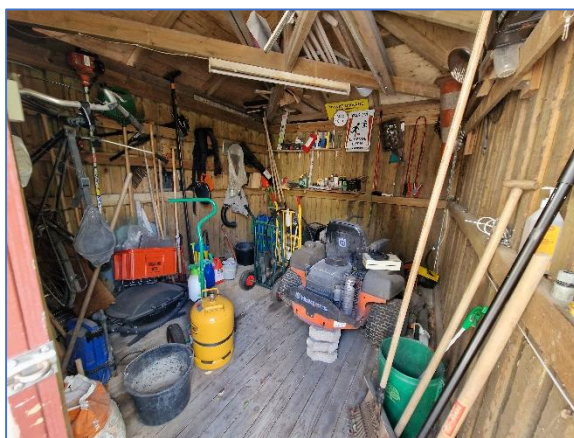


Foto 4: Vicevært skur i forlængelse af affaldsskur