

# BESØGSRAPPORT BRANDTJEK.NU

## Årlig inspektion

E/F Damhushave

Engdiget 10 A&B samt 12 A&B, 2610 Rødovre

Sag: I000655

Besøgt: 25. august 2022 af Alexander L. Bertelsen

Rapportdato: 26. august 2022

Deltog ved besøget: Jens Erik Christiansen

---

Bestyrelsens bemærkninger er anført med rød tekst:

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 13. september 2022 gennemgået rapporten, og på de efterfølgende sider kan du se vores kommentarer, samt hvad vi agter at gøre ved de punkter som kræver forbedring.

---

**DBI****Brandtjek.nu**

<b>Konklusion</b>	
Det skal fremhæves...	at bygningen har rigtig god orden og ryddelighed, hvilket bidrager til den samlede brandsikkerhed.
Men...	der er udfordringer med gennemføringer i brandmæssige adskillelse fra teknikrum i kælder. Der ud over bør der fokuseres på passiv brandsikring i forhold til BR18, samt logbog for udførte kontroller og service.
For at komme videre...	punkterne i denne rapport bør tages til efterretning og efterkommes. Det bør underøges nærmere om indretningen af teknikrum er godkendt, samt om ventilationssystemet og teknikskakte lever op til kravene.

**Bestyrelsens kommentarer:**

Det er vigtigt at understrege, at der ikke er fundet nogen alarmerende fejl ved vores byggeri, som er godkendt efter gældende bygningsreglementer i 2005 og at brandmyndighederne var tilstede sammen med Teknisk forvaltning, da man 16. januar 2006 udstedte en endelig ibrugtagningstilladelse til begge ejendomme.

DBI har gennemført deres eftersyn jf. Bygningsreglementet 2018, og da kravene til brandsikkerhed er skærpet siden 2005, så vil der være punkter og områder som i dag udføres på en anden måde ved nybyggeri. Men man kan ikke tvinge os til at følge BR 2018 - det er helt op til foreningens generalforsamling.

Vi har fået 20 smileys, 11 grønne 8 gule og 1 rød.

De gule skyldes hovedsageligt at vi ikke fører en logbog, som man skal gøre jf. BR 18 og den røde skyldes fodtøj og blomster på en trappeopgang, som er vores flugtvej.

På de efterfølgende sider kan du læse nærmere om vores smileys!

**Actions på den samlede konklusion:**

- Teknikrummet i kælderen er kun godkendt som teknikrum, men vi har ansøgt kommunen om også at anvende det som lager/opbevaringsrum.

- Ventilationssystemet. Vi har talt med firmaet der har installeret anlægget og der forefindes ikke røgspjæld mellem etageadskillelserne - hvilket heller ikke var et krav i 2005 - så ventilationen lever op til 2005 krav.

- Teknikskakte - rummet bag jernpladen i bryggerset. Vi har haft et brandsikkerhedsfirma "Citygroup" til at se på etageadskillelserne, hvor rør, kabler m.v. er ført igennem etage. De kan etablere en sikring med gips, men de kan ikke give en 100% garanti for udførelsen, uden at gipsvæggen fjernes foran installationerne.

Det koster minimum 10.000,- kr pr lejlighed - så lad os drøfte dette på den kommende generalforsamling.



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

### Oplag i bygning (1.1.1)

1



**Hvad/hvor** Der fandtes oplag i teknikrum i kælder.

**Hvorfor** Jf. bygningsreglement 2018, ikke må henstilles inventar, varer og lignende i pågældende rum.

**Hvordan** Det bør undersøges om indretningen er i overensstemmelse med byggetilladelsen, samt om indretningen er myndighedsgodkendt. Alternative bør oplaget fjernes.

**Bestyrelsen har ansøgt kommunen for at få rummet godkendt.**

### Oplag udendørs (1.1.2)

2



**Hvad/hvor** Udendørsarealerne fandtes ryddelige på inspektionsdagen. Kørearealer var friholdt, hvilket giver beredskabet god adgang til bygningen, i tilfælde af brand.

### Affaldshåndtering (1.1.3)

3



**Hvad/hvor** Affald opbevares udendørs i tilstrækkelig afstand til bygning.



### Branddøre og -porte (1.2.1)

4



---

**Hvad/hvor** Alle branddøre fandtes på inspektionsdagen, funktionsdygtige.

---

### Brandtætninger i ht. DBI vejledning 31 (1.2.2)

5



---

**Hvad/hvor** I teknikrum i kælder samt imellem lejligheder fandtes afløbsrør, udført i plast, som går gennem brandmæssig adskillelse.

**Hvorfor** I tilfælde af brand vil rørene brande over og røg- og brandspredning kan ske gennem disse.

**Hvordan** Rørene bør monteres med brandmuffe ved gennemføringer i brandadskillelser, som lukker for røg- og brandspredning.  
Der bør indgås aftale med et firma som har specialiseret sig i lukning af gennemføringer i brandadskillelser.

**Bestyrelsen vil snarest foranledige at der påsættes en keramikmuffe, så punktet kan godkendes.**

---

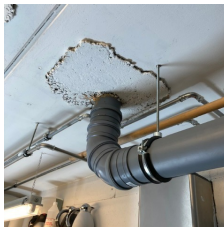
**Hvad/hvor** Det kunne ikke konstateres om teknikskakt har åben forbindelse imellem lejlighederne, samt om teknikskakte er egne brandceller.

**Hvorfor** Disse forhold bør undersøges nærmere.

---



Gennemføring i teknikskakt.



Plastrør i teknikrum - loft.

**Teknikskat er undersøgt af "Citygroup" og svaret findes på side 2.**

### **Flugtveje (1.2.3)**

6



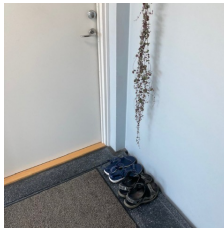
---

<b>Hvad/hvor</b>	Der fandtes oplag i trapperommene følgende steder: - 12A, 2. sal tv, sko og plante. - 12A, 2. sal th, planter.
<b>Hvorfor</b>	Der må ikke anbringes oplag eller genstande af nogen art i trapperum. Jf. BR18 må trapperum alene anvendes til trafik.
<b>Hvordan</b>	Oplagene bør fjernes omgående. <b>De ansvarlige beboere vil snarest få besked på at fjerne deres fodtøj og planter.</b>

---



12A, 2. sal th



12A, 2. sal tv

### **Døre i flugtveje (1.2.4)**

7



---

<b>Hvad/hvor</b>	Døre i flugtveje kunne passeres i flugtreningen uden brug af nøgle eller særligt værktøj.
------------------	---

---

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

8

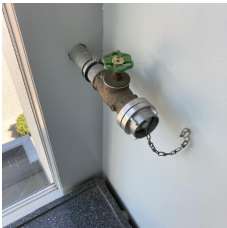


---

**Hvad/hvor** Der er installeret stigrør i ejendommen.

**Hvorfor** Stigrør er vigtige for at brandvæsnet kan lave en effektiv indsats i tilfælde af brand. Jf. Bygningsreglement 2018 skal stigrør efterses en gang månedligt, der skal udføres service af disse en gang årligt, og der skal hvert 10. år udføres service trykprøvning af stigrør, af en autoriseret VVS installatørvirksomhed.

**Hvordan** Dokumentation for eftersyn og service skal kunne dokumenteres i driftsjournal, logskema eller lignende.  
Der bør oprettes faste rutiner, som sikrer at lovkravene herover overholdes



VVS Knud Olsen er informeret og vil gennemføre trykprøvning og bestyrelsen vil indføre en procedure for eftersyn af stigrør samt føring af logbog.

### Vedligeholdelse af passiv brandsikring (1.2.6)

9



**Hvad/hvor** Det blev oplyst at der ikke er fast rutine for årligt eftersyn af passiv brandsikring på bygningen, ud over den som DBI har udført.

**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.
- Vitale Branddøre og flugtvejsdøre.
- 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 og flugtvejsdør skal kontrolleres, smøres og vedligeholdes.
- Tagdækning og tagisolering.
- Bemærkninger i denne rapport, om mangelfulde forhold til den passive brandsikring, bliver rettet.

### Varmt arbejde/fremmede håndværkere (1.3.3)

10



**Hvad/hvor** Der er ikke udarbejdet regelsæt for varmt arbejde og/eller fremmede håndværkere.

**Hvorfor** Rigtig mange brande opstår i forbindelse med varmt arbejde under reparation eller ombygning. Ofte i situationer, hvor branddørene er afmonterede og forholdene er atypiske.

**Hvordan** Det anbefales at udarbejde et regelsæt for fremmede håndværkere og varmt arbejde. Forsikring og Pensions materiale og aftaleblanket kan anvendes som inspiration og findes på dette link: <https://www.sikringsguiden.dk/raadgivning/raad-om-brand/varmt-arbejde/>

### Driftsjournal og logskemaer (1.3.5)

11



---

<b>Hvad/hvor</b>	Der føres ikke logskemaer for kontrol, eftersyn og inspektion af brandmæssige installationer og redskaber, og dermed heller ikke en årlig gennemgang af logskemaerne.
<b>Hvorfor</b>	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.
<b>Hvordan</b>	Der bør oprettes logskemaer i henhold til lovgivningen, og der bør indføres en fast rutine for gennemgangen.  Følgende logskemaer skal gennemgås: - Komfortventilation - Røgventilation - Stigrør - Passiv brandsikring  <b>Bestyrelsen vil fremover føre en logbog, så eftersyn kan registreres.</b>

---

### Termografering af el-tavler (1.5.3)

12



---

<b>Hvad/hvor</b>	Der foretages ikke termografering af eltavlerne.
<b>Hvorfor</b>	Termografering kan afsløre fejl i eltavler og forebygge utilsigtede driftsstop og brand.
<b>Hvordan</b>	Det anbefales, at der foretages en termografering af eltavlerne regelmæssigt.

---

### Adgangskontrol (1.6.4)

13



---

<b>Hvad/hvor</b>	Opgangene er aflåst og har dørtелефон. Dette er med til at der ikke kommer uvedkommende i bygningen. Brandsikkerheden højnes, når uvedkommende ikke har adgang til bygningen.
------------------	---

---



### **Intern organisation for brandsikkerhed (1.7.1)**

14



---

<b>Hvad/hvor</b>	Det overordnede ansvar for bygningens drift, kontrol og vedligeholdelse tilfalder ejeren af bygningen i overensstemmelse med, at det følger af byggelovens § 17, stk. 1, at det er den til enhver tid værende ejer af en bygning, der er ansvarlig for bygningens lovlighed.
<b>Hvorfor</b>	Brandsikkerheden i bygningen skal opretholdes i hele bygningens levetid. Gældende krav til drift, kontrol og vedligehold skal udføres og dokumenteres, og dokumentationen skal kunne fremvises til myndigheder og akkrediteret inspektionsselskab for de seneste 5 år.
<b>Hvordan</b>	<p>Ejeren af bygningen kan udpege en person, der varetager den daglige drift, kontrol og vedligeholdelse af de brandmæssige aspekter (driftsansvarlige). Udpegning af en driftsansvarlig fritager ikke ejer for de pligter, som følger af byggeloven og BR18. Udpeges der ikke en driftsansvarlig, har ejer de forpligtelser, der er krav om i Bygningsreglement 2018.</p> <p>Af forpligtelser kan blandt andet nævnes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Instruktion af brugere og lejere</li><li>- Vedligehold af brandtekniske installationer</li><li>- Ansvar for vedligeholdelse af passiv brandsikring</li><li>- Udføre lovpligtige egenkontroller</li><li>- Sikre at service og kontrol udføres.</li></ul> <p>Det anbefales at der formelt udpeges en driftsansvarlig for brand.</p>

---

### **Drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan (1.8.1)**

15



---

<b>Hvad/hvor</b>	<p>Bygningen er godkendt efter tidligere regler, uden krav om en godkendt DKV-plan.</p> <p>Jf. gældende lovgivning skal drift, kontrol og vedligehold udføres som angivet i kapitel 7 i vejledning til bygningsreglementets kapitel 5 - Brand.</p>
------------------	--

---

## Alarm og slukning

### Andre brandsikringsanlæg (3.1.3)

16



---

<b>Hvad/hvor</b>	Der er installeret Røgalarmanlæg i boligerne.
<b>Hvorfor</b>	Jf. BR18 skal der udføres kvartalsvis kontrol, hvor prøveknappen aktiveres og det kontrolleres på sammenkoblede anlæg, at varslingssignalet afgives fra alle enheder. Og årlig service, hvor røgmeldere støvsuges, og batteribackupenheden kontrolleres ved, at den permanente strømforsyning afbrydes.  Hver 10. år skal back-up batteriet udskiftes.
<b>Hvordan</b>	Det kunne ikke konstateres om der er udført de krævede service. Service og vedligehold skal fremgå af logbog eller tilsvarende. <b>Dette er vigtigt:</b> <b>Bestyrelsen vil orientere og bede beboerne kontrollere deres røgalarm hvert kvartal.</b>

---

### Røgudluftning (3.1.5)

17



---

<b>Hvad/hvor</b>	Der er installeret røgudluftningsanlæg øverst i trapperummene. Det blev oplyst, at der er fast rutine for årligt service af disse. Senest service er foretaget i januar 2022.
<b>Hvorfor</b>	Jf. Bygningsreglement 2018 gælder, at den driftsansvarlige skal årligt forestå serviceeftersyn. Dokumentation for eftersynet skal fremgå af logbog eller lignende.
<b>Hvordan</b>	Eftersynet skal udføres som beskrevet i kapitel 7 i vejledning til Bygningsreglementets kapitel 5 - Brand, Drift-, kontrol-, og vedligehold af brandforhold i og ved bygninger, pkt. 7.5.11.1 "Årligt serviceeftersyn":  For røgudluftningsåbninger, der åbnes af fjernbetjente aktuatorer, kontrolleres, at alle røgudluftningsåbninger åbner ved successiv aktivering af alle aktiveringstrykkene. Hængsler og aktiveringsmekanismer smøres. Der bør oprettes fast rutine for serviceeftersyn som angivet herover. <b>Vi har gennem de sidste 11 år fået udført et årligt serviceeftersyn af vore røglemme, men da det ikke fremgår af en logbog så medførte det en gul smiley -det må vi så føre i en logbog fremover.</b>

---



### **Komfortventilationsanlæg (3.5.1)**

18



---

<b>Hvad/hvor</b>	Der er installeret komfortventilationsanlæg gennem brandmæssig adskillelse i bygningen. Det blev oplyst at der er fast rutine for årlig kontrol af anlægget.
<b>Hvorfor</b>	Jf. Bygningsreglement 2018 gælder, at den driftsansvarlige skal forestå årlig eftersyn af brand- og røgspjæld. For centrale anlæg bør dette eftersyn foretages af et installationsfirma.
<b>Hvordan</b>	Eftersynet skal udføres som beskrevet i kapitel 7 i vejledningen til Bygningsreglement 2018 kapitel 5, Drift-, kontrol-, og vedligehold af brandforhold i og ved bygninger, pkt. 7.5.20.1 "Årligt serviceeftersyn".  Dokumentation for eftersynet skal fremgå af logbog eller lignende.  <b>Disse eftersyn fører vi heller ikke i en logbog - men det må vi jo gøre fremover.</b>

---

## **Bygningsforhold**

### **Ventilationsanlæg (4.4.2)**

19



---

<b>Hvad/hvor</b>	Det blev under inspektionen, oplyst at der er et ventilationssystem der forbinder lejlighederne igennem rørføringerne. Det kunne ikke konstateres om der er installeret brandspjæld imellem, eller på anden måde sikret mod brandsprængning.
<b>Hvorfor</b>	Normalt skal ventilationsanlæg sikres mod brandspærdning.
<b>Hvordan</b>	Det bør undersøges om forholdet er myndighedsgodkendt.  <b>Dette punkt er besvaret på side 2.</b>

---

### **Flugtveje (4.5.1)**

20



---

<b>Hvad/hvor</b>	Det blev under inspektionen, bemærket stole og borde i teknikrum, samt køkkeninstallation.
<b>Hvorfor</b>	Jf. Bygningsreglement 2018, skal der normalt være 2 af hinanden uafhængige flugtveje i rum der er godkendt til personophold.
<b>Hvordan</b>	Der bør ikke være personophold i omtalte rum.

---

## Generelle oplysninger

### Virksomhedsoplysninger

Navn: EF Damhushave

Adresse: c/o Exacta Regnskab ApS, Oldenburg Alle 7 st.  
2630 Taastrup

Rapporten mailet til: Autouser, e-mail: jens\_Erik@adslhome.dk  
jens\_Erik@adslhome.dk

Inspektionssted: E/F Damhushave  
Engdiget 10 A&B samt 12 A&B  
2610 Rødovre

Inspektionsdeltager: Jens Erik Christiansen

Kontaktperson: Autouser, e-mail: jens\_Erik@adslhome.dk

## Bygningsmæssige forhold

Bygning	Be-bygget	Etager	Etagere-areal (m <sup>2</sup> )	Brandtekniske installationer								
				AVS	ABA	ABDL	ABV	AVA/IVA	Røgudluftning	Stigrør	Flugtvejs- og panikbelysning	AGA
10 A og B	400	3	1200	-	-	-	-	-	X	X	-	-
12 A og B	400	3	1200	-	-	-	-	-	X	X	-	-

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

## 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 bygningen/virksomheden kan være opført efter tidligere lovgivning.

Inspektionen gennemføres som uvildig visuel kontrol af tilgængelige områder.

<b>Certifikat</b>	
	<b>I000655</b>
	<b>E/F Damhushave Engdiget 10 A&amp;B samt 12 A&amp;B 2610 Rødovre</b>
	Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut har ved eftersyn af virksomheden gennemgået de brandtekniske forhold med følgende resultat:
Det skal fremhæves...	at bygningen har rigtig god orden og ryddelighed, hvilket bidrager til den samlede brandsikkerhed.
Men...	der er udfordringer med gennemføringer i brandmæssige adskillelse fra teknikrum i kælder. Der ud over bør der fokuseres på passiv brandsikring i forhold til BR18, samt logbog for udførte kontroller og service.
For at komme videre...	punkterne i denne rapport bør tages til efterretning og efterkommes. Det bør underøges nærmere om indretningen af teknikrum er godkendt, samt om ventilationssystemet og teknikskakte lever op til kravene.