

Brandteknisk gennemgang

A/B Borups Plads

2200 København N



Adresse	Stefansgade 48-62, Borups plads 26-30, Humlebækgade 39-51, Lundtoftegade 2-10
Matr. nummer	5040
By	2200 København N
Udarbejdet af	Langmach Ribe/ NORTH
Besigtigelsen foretaget den	20.06.2023
Rapport udarbejdet den	30.06.2023
Deltagere ved gennemgangen	Bestyrelsesmedlem Kent Jacobsen og Kenneth Madsen Ingeniør Simon Rick Duelund, tlf. 51755117

Indholdsfortegnelse

1	INDLEDNING OG AFGRÆNSNING	1
2	EJENDOMMENS RISIKOVURDERING	1
3	RESULTAT AF GENNEMGANGEN	2
4	SAMLET OVERBLIK OVER RISIKONIVEAU	4
5	PRIORITERET LISTE OVER TILTAG	5
6	PRIORITERINGSSKEMA TIL DRIFTSFOLK	6
7	BILLEDER AF FOKUSOMRÅDER	7
8	DATA OM EJENDOMMEN	16

1 Indledning og afgrænsning

Rapporten er udarbejdet med henblik på at hjælpe ejendommens bestyrelse med at skabe et overblik over risikoen for brand, samt beskrive hvilke tiltag der skal/kan gøres for at minimere risikoen for brandskader. Rapporten beskriver de konstaterede udfordringer, der er fremkommet, dels ved interview af ejendommens repræsentant(-er) og dels ved en fysisk gennemgang af ejendommen.

Rapporten angiver en række anbefalinger, som ikke er sikringskrav, men tiltag der kan implementeres med henblik på at sikre liv og værdier bedst muligt. Anbefalingerne er vejledende i forhold til krav fra beredskabsmyndigheder, byggemyndigheder og lignende myndigheder. Krav fra myndigheder skal naturligvis altid efterleves.

Rapporten er opbygget med en række risikospørgsmål, som efterbehandles med en prioriteret liste over fokusområder som ejendommens bestyrelse kan arbejde videre med. I rapportens fokusområder er ligeledes listet faggrupper og forventet investeringsbehov. Fokusområderne er udvalgt på baggrund af Norths erfaringer med tilsvarende bygningstyper.

Den brandtekniske gennemgang er et øjebliksbillede fra besøgsdagen og er baseret på stikprøver af de faktiske forhold. Rapporten refererer til iagttagelser og oplysninger fra gennemgangen. Der gøres opmærksom på, at der er tale om stikprøver, og der kan forekomme andre risici udover de i rapporten beskrevne. Rapporten vil derfor ikke være total dækkende for alle forhold.

Rapporten har særlig fokus på brandrisikoen og må derfor ikke forveksles med en egentlig Drift, Kontrol og Vedligeholdelsesplan (DKV-Plan).

NORTH kan naturligvis være behjælpelig med rådgivning, vejledning og projekteringshjælp for de tiltag som ejendommens bestyrelse måtte ønske at sætte i værk.

2 Ejendommens risikovurdering

Ejendommen er vurderet med udgangspunkt i den brandtekniske gennemgang samt oplysninger leveret af en repræsentant fra ejendommen, som ligeledes har deltaget i gennemgangen. Risikoniveauet for de gennemgåede områder er vurderet ud fra nedenstående karakterskala, og der er i de efterfølgende afsnit foretaget en sammentælling, for at give et overblik over det samlede risikoniveau.

Højt niveau		Ekstra indsats er iværksat for at nedbringe risici til et bedre niveau end tilsvarende ejendomme
Middel niveau		Forventet niveau for denne bygningstype
Lavt niveau		Forhold som bør forbedres
Kritisk niveau		Forhold som skal forbedres
Skal undersøges nærmere		Det har ikke været muligt at undersøge
Ikke relevant		Ikke relevant for denne rapport

3 Resultat af gennemgangen

Skemaet herunder angiver en detaljeret karaktergivning af de enkelte fokusområder som er gennemgået ved besigtigelsen. Skemaet indeholder en række underspørgsmål som er inddelt i 4 hovedkategorier hhv. "Brandadskillelser", "Beredskab herunder brandsikrings- og brandslukningsanlæg", "Adfærd" og "Øvrige forhold". Ved de enkelte underspørgsmål er angivet "Hvad er gennemgået", "Vurdering", "Anbefalet tiltag" og "Deadline" ift. afhjælpning. Under overskrift pkt. 5 "Prioriteret liste over tiltag" er fokusområderne opstillet i prioriteret rækkefølge efter "Skal undersøges", "Kritisk niveau" og "Lavt niveau", som ejendommens bestyrelse med fordel kan arbejde videre med.

Kat.	Hvad er gennemgået	Vurdering	Anbefalet tiltag	Deadline
Brandadskillelser	Brandsektionering/antal	●●●○	Brandsektioneringen kan forbedres på loftet, store arealer, særligt bygningen mod Stefansgade	september 2023
	Brandkam/-erstatning	◆	Brandkam ved tagfod bør kontrolleres	september 2023
	Døre i brandadskillelser	●●●●	Alle døre er klassificeret og står alle lukket	-
	Trapperum (sektion mod boliger, teknikområde, lofter)	●○○○	Defekte/utætte døre mellem kælder, trapperum og loft	juli 2023
	Gennemføringer i brandadskillelse	●○○○	Defekt eller manglende tætningsmateriale ved gennemføringer	juli 2023
	Teknikrum egen brandsektion	●●●○	Der er etableret ventilationshul i væggen til teknikrummet/varmecentral	september 2023
	Overflader/materialevalg	●●●○	Overflader/materialevalg på niveau med andre tilsvarende ejendomme	-
	Høj/lav-brandsmitte fra nabobygninger	●●●○	Begrænset risiko for nabosmitte, brandkam intakt mod naboer	-
	Teknikskakte	⊗	-	-
	Affaldsrum/-skakt	⊗	-	-
Beredskab herunder brandsikrings- og brandslukningsanlæg	Afstand til nærmeste brandstation	●●●○	Ejendom ligger indenfor 5 km fra brandstation	-
	Brandvej omkring bygninger	●●●○	Der er tilgang fra 2 sider af ejendommen samt via gården	-
	Slukningsvand / nærmeste brandhane	●●●●	Sø/brandhane forefindes indenfor 50 meter fra ejendommen	-
	Adgang til centraler (ABA/AVS)	⊗	-	-
	ABDL-anlæg	⊗	-	-
	ABA i bygningen (til ekstern modtager)	⊗	-	-
	Røgalarmer i bygningen (internt anlæg)	●●●○	Der er røgalarmer i nogle beboelsesområder/lejligheder, der bør etableres overvågning på trapper, loft og i kælderarealer	december 2023
	Sprinkling (herunder bolig-, trappeskrinkling, sprinkling af p-kælder)	⊗	-	-
	ABV i bygningen (i trapperum)	⊗	-	-
	Røgudluftning (i trapperum)	●●●○	Der er mulighed for røgudluftning i alle trapperum	-
	Håndildslukkere	⊗	-	-
	Slangevinder	⊗	-	-
	Fritureslukker	●○○○	Der mangler fritureslukker i køkkenet	juli 2023
	Videoovervågning ift. påsat brand	●●●○	Der er ikke etableret videoovervågning	juli 2023
	Aflåsning af hoveddøre / gård	●●●○	Alle indgange til ejendomme er aflåst med nøglesystem	-

Kat.	Hvad er gennemgået	Vurdering	Anbefalet tiltag	Deadline
Adfærd	Generel orden og ryddelighed ind-/udvendigt	●●●●○	Der er generelt god orden og ryddelighed	-
	Affaldsspande/-containere (BTV29)	●●●●○	En enkelt container er placeret ved facaden i gården ved Cafe	september 2023
	Flugtveje og indsatsveje	●○○○○	Flugt- og indsatsveje er spærret eller meget begrænset	juli 2023
	Varmt arbejde blanket	●●●●○	Der anvendes ikke varmt arbejde blanket	september 2023
	Opladning af batterier (biler, cykler, scootere, håndværktøj osv.)	●●●●○	Opladning af batterier sker område uden brandbart materiale	-
	El-installationer (termografering, årlig gennem)	●●●●○	Der foretages ikke termografering af eltavlerne	Der bør foretages termografering med fast interval hvert 2. år.
	Frihold af eltavler	●●●●○	Eltavler er friholdt	-
	El-udstyr (kaffemaskiner, køleskabe m.m.)	⊗	-	-
Øvrige forhold	Forsamlingslokaler	⊗	-	-
	Pedelværksted	●●●●○	God orden og ingen varme processer, brandfarlige væsker eller batteriopladning	-
	Erhverv i stueetagen	●●●●○	Erhverv med Køkken, frituregryder bør sikres med automatisk punktslukningsanlæg	-
	Afstand bygninger indbyrdes på egen grund	⊗	-	-
	Oplag af brandbare faste stoffer	⊗	-	-
	Oplag af brandfarlige væsker	⊗	-	-
	Oplag af gas	⊗	-	-
	Planlagte projekter med indvirkning på brandsikringen	⊗	-	-
	DKV plan	●●●●○	Der er udarbejdet en DKV plan	-

4 Samlet overblik over risikoniveau

Skemaet herunder opsummerer antallet af forbedringsmuligheder indenfor de enkelte karakterer. Skemaet kan bruges til at danne et overblik over, hvilke niveau ejendommen befinder sig på. Afhjælpes punkterne "Skal undersøges", "Kritisk niveau" og "Lavt niveau" vil ejendommens niveau hæves til normalt niveau ift. tilsvarende ejendomme og risikoen for en brand på ejendommen nedsættes væsentligt. Risikoen kan nedsættes yderligere ved at afhjælpe punkterne i gruppe "Middel niveau" hvorefter ejendommens niveau hæves til Best In Class niveau.

Vurdering ved gennemgang		Brand-sektionering	Beredskab	Adfærd	Øvrige forhold	Samlet
Skal undersøges nærmere	◆	1				1
Kritisk niveau	●○○○	2	1	1		4
Lavt niveau	●●○○	2	2	3		7
Middel niveau	●●●○	2	4	3	3	12
Højt niveau	●●●●	1	1			2
Samlet		8	8	7	3	26

På de efterfølgende sider ses mere om de områder der specifikt kan forbedres for at nedsætte risikoen for brandskader. I skemaet herunder ses ligeledes hvordan ejendommens niveau hæves, hvis forbedringspunkterne udføres.

Efter forbedring		Brand-sektioner	Beredskab	Adfærd	Øvrige forhold	Samlet
Skal undersøges nærmere	◆					
Kritisk niveau	●○○○					
Lavt niveau	●●○○					
Middel niveau	●●●○	2	4	3	3	12
Højt niveau	●●●●	1	1			2
Samlet		3	5	3	3	14

5 Prioriteret liste over tiltag

I skemaet herunder prioriteres de fokusområder, der vurderes som værende de vigtigste, ligesom der er angivet hvilke, faggrupper der kan udbedre fokusområderne. Investeringsbehovet for de enkelte fokusområder er foretaget som et vejledende skøn. Under overskriften 7 "Billeder af fokusområder" er indsat billeder af de fokusområder, som er prioriteret i listen herunder.

Prioritet	Hvad er gennemgået	Vurdering	Faggruppe til udbedring	Behov for investering
1	Brandkam/-erstatning	◆	Murer/tømrer	Ukendt investeringsniveau
2	Trapperum (sektion mod boliger, teknikområde, lofter)	●○○○	Murer/tømrer	Mellemstor investering
3	Gennemføringer i brandadskillelse	●○○○	Murer/tømrer	Adfærdsændring eller mindre investering
4	Fritureslukker	●○○○	Leverandør af slukningsudstyr	Adfærdsændring eller mindre investering
5	Flugtveje og indsatsveje	●○○○	Ingen faggruppe	Adfærdsændring eller mindre investering
6	Brandsektionering/antal	●●○○	Murer/tømrer	Mellemstor investering
7	Teknikrum egen brandsektion	●●○○	Murer/tømrer	Adfærdsændring eller mindre investering
8	Røgalarmer i bygningen (internt anlæg)	●●○○	Elektriker	Mellemstor investering
9	Affaldsspande/-containere (BTV29)	●●○○	Ingen faggruppe	Adfærdsændring eller mindre investering
10	Varmt arbejde blanket	●●○○	Ingen faggruppe	Adfærdsændring eller mindre investering
11	Videoovervågning	●●○○	Elektriker	Mellemstor investering
12	El-installationer (termografering, årlig gennem)	●●○○	Elektriker	Adfærdsændring eller mindre investering

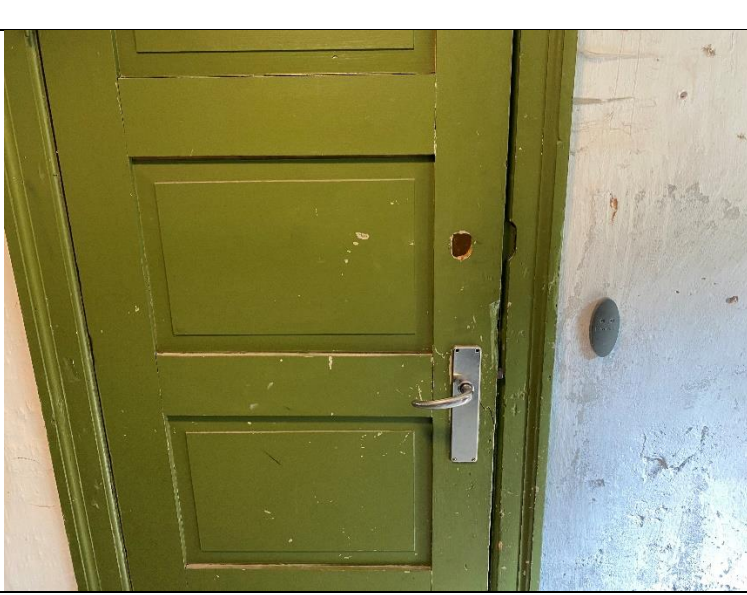
6 Prioriteringsskema til driftsfolk

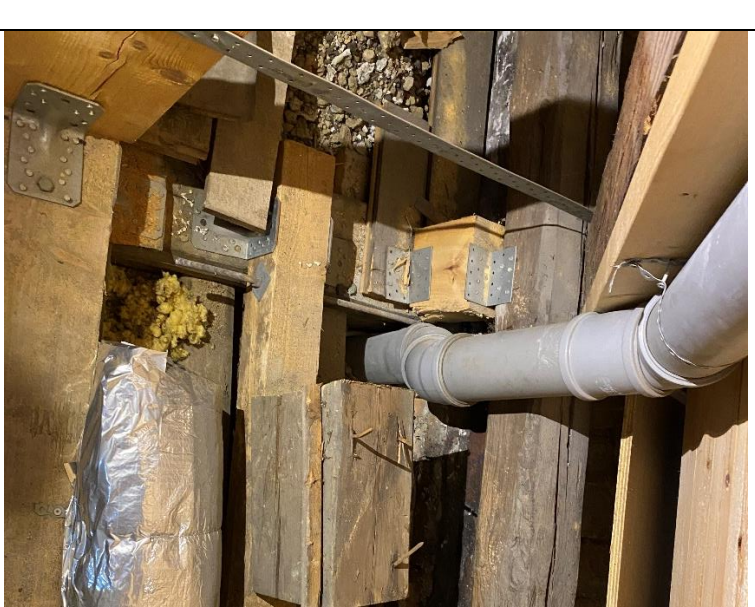
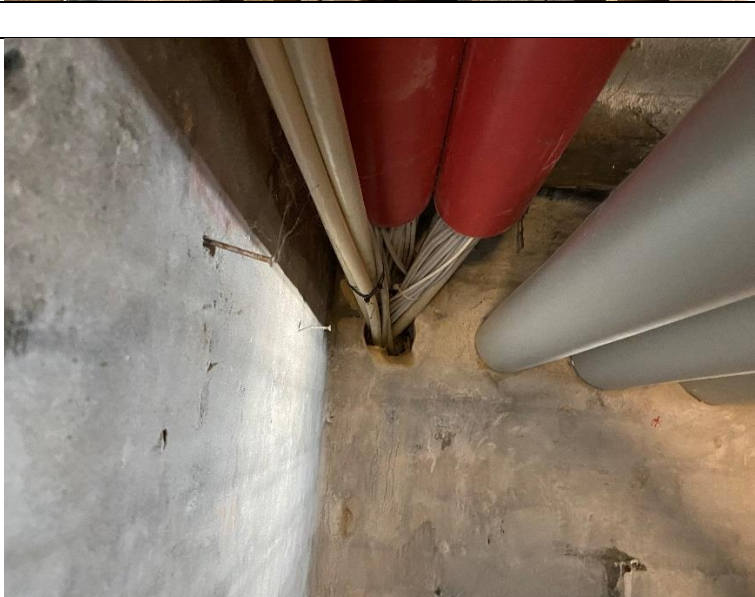
Skemaet herunder er tiltænkt ejendommens driftsfolk og giver mulighed for at notere, hvem der er ansvarlig for gennemførelse af de enkelte fokusområder samt hvornår de udføres. Når skemaet er udfyldt, returneres det til kontaktpersonen i North.

Prioritet	Hvad er gennemgået	Vurdering	Faggruppe til udbedring	Ansvarlig	Udført den
1	Brandkam/-erstatning	◆	Murer/tømrer		
2	Trapperum (sektion mod boliger, teknikområde, lofter)	●○○○	Murer/tømrer		
3	Gennemføringer i brandadskillelse	●○○○	Murer/tømrer		
4	Fritureslukker	●○○○	Leverandør af slukningsudstyr		
5	Flugtveje og indsatsveje	●○○○	Ingen faggruppe		
6	Brandsektionering/antal	●●○○	Murer/tømrer		
7	Teknikrum egen brandsektion	●●○○	Murer/tømrer		
8	Røgalarmer i bygningen (internt anlæg)	●●○○	Elektriker		
9	Affaldsspande/-containere (BTV29)	●●○○	Ingen faggruppe		
10	Varmt arbejde blanket	●●○○	Ingen faggruppe		
11	Videoovervågning	●●○○	Elektriker		
12	El-installationer (termografering, årlig gennem)	●●○○	Elektriker		

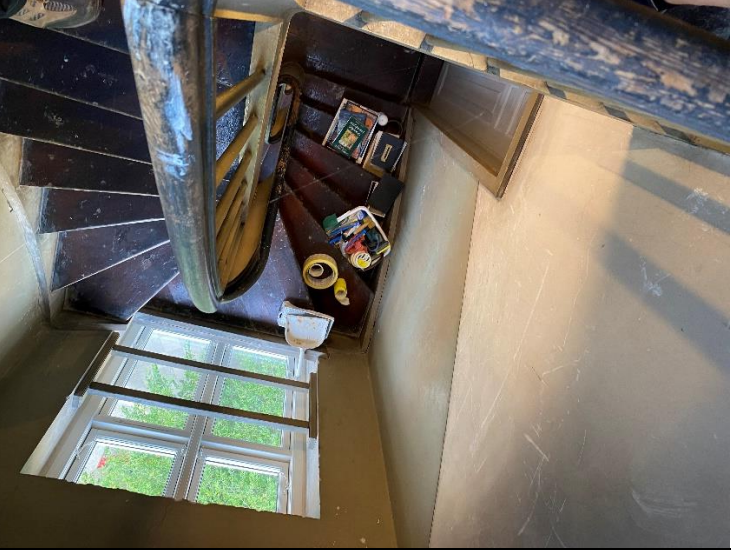
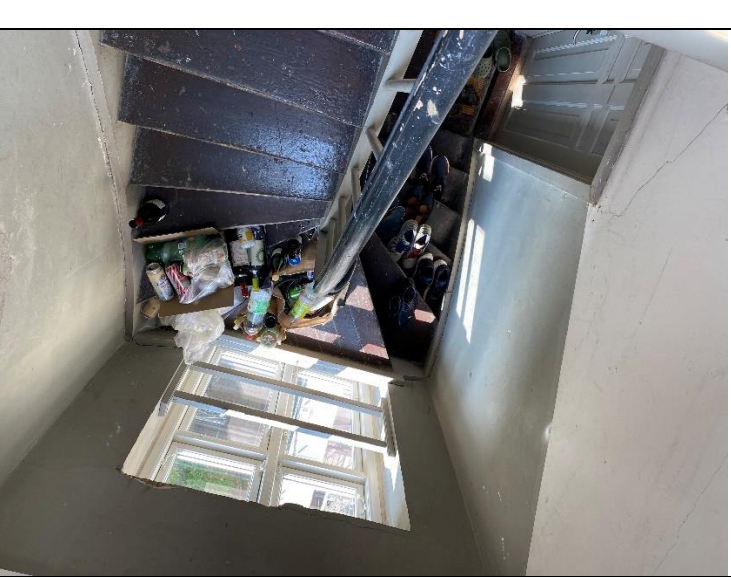
7 Billeder af fokusområder

◆	Brandkam	Bemærkning/anbefaling
		Ejendommen er opdelt med synlig brandkam på taget. Det bør undersøges/sikres, at der er brandsikret i udhænget ved brandkam. Dette kan kontrolleres af jeres tømrer, f.eks. i forbindelse med den planlagte vedligeholdelse/udskiftning af vinduer.
		Her brandsektionsvæg set fra loftrummet, det var ikke muligt at se, om der er lavet brandsikring ved tagfoden.

●○○○	Trapperum	Bemærkning/anbefaling
		Døre mellem loftrum og bagtrapper er låst af de fleste steder, men flere døre er defekte og er ikke tætsluttende. Ved en brand i en opgang eller i tagrummet vil røg/varme have let adgang rundt i bygningen med hurtig brandspredning til følge. Dørene skal som minimum være intakte og tætsluttende, vi anbefaler at dørene udskiftes til minimum BD 30 døre.
		Døre mellem kælder og bagtrappe er flere steder defekte og slutter ikke tæt. Dørene skal som minimum være intakte og tætsluttende, vi anbefaler at dørene udskiftes til minimum BD 30 døre.

●○○○	Gennemføringer i brandadskillelse	Bemærkning/anbefaling
		Eksempel på åbning i brandadskillelse væg, reelt er væggenes funktion sat ud af funktion da røg og varme frit kan passere gennem brandsektionsvæggen.
		Eksempel på gennemføring med lejlighed og loftrum. Det skal sikres at der er tætnet korrekt ved gennemføringer så konstruktionens brandmodstandsevne opretholdes.
		Eksempel på hul i brandsektionsvæg i kælderen. Der skal tættes omkring gennemføringer så væggenes brandmodstandsevne opretholdes.

●○○○	Fritureslukker	Bemærkning/anbefaling
	I stueetagen findes pizzeria og cafe hvor der anvendes frituregryder uden punktslukningsanlæg. Vi anbefaler at der monteres punkslutningsanlæg som automatisk aktiveres ved brand i frituregryderne.	

●○○○	Flugtveje og indsatsveje	Bemærkning/anbefaling
		Nogle steder står der materialer på bagtrapperne. I tilfælde af brand kan materialerne forhindre beboerne i at komme ud af ejendommen, samt besværliggøre brandfolkernes adgang i ejendommen.
		Eksempel på oplag i trapperum

●●○○	Brandsektionering i loftrum	Bemærkning/anbefaling
	I loftrummet er der langt mellem brandadskillende vægge, særligt i tagrummet mod Stefansgade. Det anbefales at der etableres flere brandadskillende vægge i tagrummet, almindeligvis pr 600 m2 loftrum.	

●●○○	Teknikrum egen brandsektion	Bemærkning/anbefaling
	I døren mellem kælder og teknikrum er der etableret ventilationshuller. Vi anbefaler at døren udskiftes til en BD 30 dør som er intakt.	

●●○○○	Røgalarmer i bygningen	Bemærkning/anbefaling
		Der er etableret internt røgalarmanlæg i trapperne, anlægget bør udvides til også at overvåge kælder og lofttrum. En hurtig alarmering og indsats kan redde liv og mindste udbredelsen af en brand.

●●○○○	Container	Bemærkning/anbefaling
		En enkelt container ved cafeen står ved facaden i baggården. Containeren bør flyttes væk fra facaderne. Øvrige containere står fint placeret i affaldsrum i gården.

●●○○	Varmt arbejde	Bemærkning/anbefaling
		Bemærk at varmt arbejde, herunder tagpaparbejde, ukrudtsbrænding ol. udgør en særlig risiko som bør varetages med særlig opmærksomhed. Benyt aldrig ukrudtsafbrænding og anvend altid Varmt Arbejde Blanket for at sikre, at jeres håndværkere er bekendt med den særlige risiko samt for at sikre, at I bedst muligt forebygger skader ifm. arbejdets gennemførelse. Varmt arbejde blanket findes her: Aftaleblanket_130921.indd (sikringsguiden.dk)

●●○○	Videoovervågning	Bemærkning/anbefaling
		Risikoen for indbrud og påsatte brande kan nedsættes, hvis der etableres videoovervågning ved indgangsdøre til trappeopgange og portene til gården.

●●○○○	El- installationer	Bemærkning/anbefaling
		Eltavler bør termograferes hvert 2. år af en certificeret termografør. Konstaterede fejl bør straks rettes.

8 Data om ejendommen

A/B Borups Plads
CVR nr. **19400174**

NORTH
your risk guide

Forsikringssted(er)	Stefansgade 48-62, Borups Plads 26-30, Humlebækgade 39-51 Lundtoftegade 2-10 2200 København N			
Ejendomsoplysninger	Matr.nr. 5040 Opført år 1924 Ejendommen består af 4 bygninger 5 etager over kælder 199 lejligheder			
Arealer (m²)	Bebygget	3.242		
	Kælder	3.151	Heraf erhverv i kld.	26
	Boligareal	15.481		
	Erhverv over kld.	547		
	Tagetage	0	Udnyttet tagetage	Nej
	Udhuse			
	Carport			
	Samlet areal	19.179		
Fredningsforhold	Bevaringsværdig	3		
Erhvervstype	Pizzeria 118 m2, Thai sportsmassage 88 m2, Cafe 178 m2, Kiosk 176 m2.			
Byggemåde	Etageadskillelse	Træbjælkelag		
	Mur	Mursten		

Renoveringslog

2022	Faldstamme Udskiftning af vandinstallationer i lejlighederne og relining/strømpeforring af faldstammer i lejligheder og kælder.
2021	Vandrør Udskiftning af vandinstallationer i lejlighederne og relining/strømpeforring af faldstammer i lejligheder og kælder.
2011	Døre Tagudskiftning, reparation af facader/sokler, udvendige døre, portgennemgange
2011	Facade Tagudskiftning, reparation af facader/sokler, udvendige døre, portgennemgange
2011	Tag Tagudskiftning, reparation af facader/sokler, udvendige døre, portgennemgange
2011	Vinduer Tagudskiftning, reparation af facader/sokler, udvendige døre, portgennemgange
2011	Trappeopgange Tagudskiftning, reparation af facader/sokler, udvendige døre, portgennemgange
2000	Omfangdræn

Kortmateriale



Forkortelser	
B#	Bygningsnummer
T#	Teknisk anlæg nummer
NY	Nybyggeri
*	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet	
●	Punktet er sikkert placeret
●	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet	
—	Ejendom
—	Jordstykke ¹
	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
	Bygningsomrids, unøjagtigt ³