

BESØGSRAPPORT BRANDTJEK.NU

Årlig inspektion

Trægården II

Frederiksborgvej 38A-D, 4000 Roskilde

Sag: IO01359

Inspektion udført: 01. oktober 2024

Inspektion udført af: Pernille Gram Petersen

Udstedt: 07. oktober 2024

DBI
Brandtjek.nu

Konklusion	
Det skal fremhæves...	at der generelt fandtes en god orden og ryddelighed i ejendommen. Loftrum var frie for oplag, foruden ventilationsanlæg.
Men...	de brandadskillende vægge i kælderen var ikke selvlukkende og stod åbne. Og de brandadskillende vægge på lofterne, gik ikke helt op til underkant af tagbeklædning.
For at komme videre...	anbefales det at følge anbefalingerne i denne rapport.

Rapportens bemærkninger kan hentes som CSV-fil: [Link](#)



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 er installeret ventilationsanlæg til boligerne. Ventilationsanlæg er placeret på uudnyttede loftrum.

Oplag udendørs (1.1.2)

2



Hvad/hvor Jf. Bygningsreglement 2018, skal porte, adgangsveje og redningsarealer, som er nødvendige for redningsberedskabets rednings- og slukningsarbejde, skal altid være passable. Kortvarig standsning på brandveje kan accepteres, såfremt chaufføren er i umiddelbar nærhed af køretøjet. Beplantning skal holdes nede, så det ikke reducerer brugen af brandvejene og adgangsvejene.



Bagside af ejendommen.



Ejendommen fra gaden.

Branddøre og -porte (1.2.1)

3

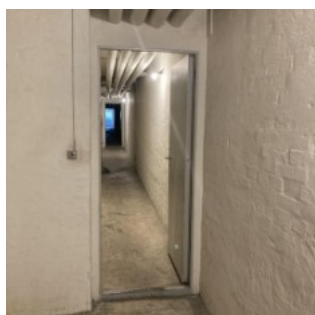


Hvad/hvor Der konstateredes fejl/mangler ved branddøre, og uklassificerede døre, som har samme funktion som branddøre i kælderen. Samtlige brandadskillende døre mellem brandsektionerne var ikke selvlukkende.

Hvorfor Døre er vigtige elementer i en bygnings brandmæssige opdeling, og har til formål at sikre flugtvejene samt at hindre røg- og brandspredning. Jf. Bygningsreglement 2018 er det den driftsansvarliges ansvar, at branddøre kontrolleres og

justeres mindst en gang årligt.

Hvordan Branddørene skal repareres/justeres således, at de fra henholdsvis fuld åben stilling og en 30 cm åben stilling slippes og af sig selv lukker helt i, så låseanordning går i indgreb og fastholder døren.



Brandadskillende dør i kælder.

Brandtætninger (1.2.2)

4



Hvad/hvor Der konstateredes åbninger i brandmæssige adskillelser i kælder loft og vægge som ikke er brandtætnet, eller ikke er brandtætnet korrent.

Opmærksomheden henledes på, at der muligvis findes flere åbninger, der ikke var synlige eller tilgængelige.

Hvorfor Åbningerne udgør en risiko for røg- og brandspredning.
Jf. Bygningsreglement 2018 skal åbninger og gennemføringer i brandmæssige adskillelser af f.eks. kabler, rør og ventilationskanaler udføres, så adskillelsernes 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 Det anbefales at lade et firma, der har specialiseret sig i brandtætninger, lukke åbningerne røg- og brandtæt.



Installation i loft i kælder.



Installationsgennemføring i kælder i loft og væg.

Flugtveje (1.2.3)

5

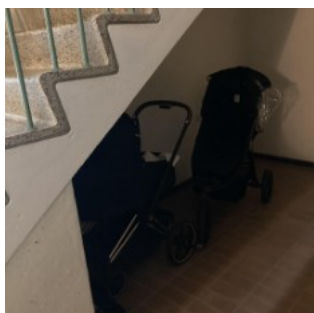


Hvad/hvor Der fandtes oplag i trapperum, følgende steder:

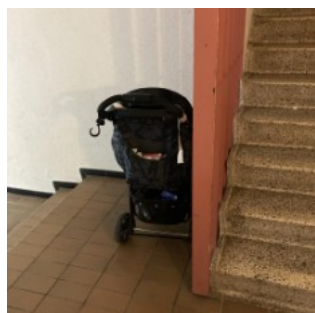
- opgang A, klapvogn
- opgang D, flere klapvogne
- opgang A, 1. sal stod sko og på 3. sal stod blomster

Hvorfor Der må ikke anbringes oplag eller genstande af nogen art i trapperum. Jf. Bygningsreglement 2018, må trapperum alene anvendes til trafik.

Hvordan Oplag skal fjernes.



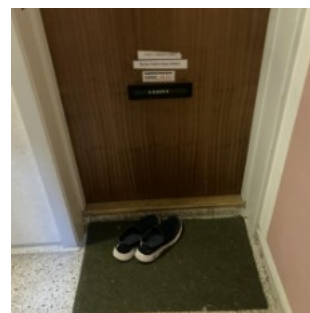
Opgang D, klapvogne i trapperum.



Opgang A, klapvogn i trapperum.



Opgang A, 3. sal.



Opgang A, 1. sal.

Flugtveje (1.2.3)

6



Hvad/hvor Der fandtes brændbart oplag i flugtvejen i kælderen i form af en el-scooter, som har ladeplads i gangen.

Hvorfor Jf. Bygningsreglement 2018, må oplag i flugtveje ikke medføre en væsentlig forøget

brandbelastning eller brandrisiko.

Møbler og inventar skal primært være udført af klassificerede materialer mindst som D-s2,d2 og med en ultra lav brandbelastning på højst 50 MJ/m² af gulvarealet (svarende til ca. 2,5 kg træ) jævnt fordelt i flugtvejsgangen.

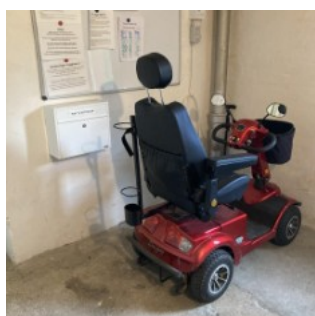
Opslagstavler og kunst på vægge kan accepteres i begrænset omfang og højst 20 % af vægarealet jævnt fordelt.

Opsætning af elektrisk eller elektronisk udstyr, der giver anledning til brandrisiko, herunder ladeapparater, er ikke tilladt.

Lysarmaturer og mindre informationsskærme er acceptabelt.

I gangarealer i daginstitutioner, undervisningsinstitutioner og tilsvarende kan der opsættes knagerækker til overtøj.

Hvordan Oplagene/genstandene skal fjernes omgående.



El-scooter lades i kældergang.

Vedligeholdelse af passiv brandsikring (1.2.6)

7



Hvad/hvor Det skal sikres at brandsikkerheden i og ved bygninger opretholdes, i hele bygningens levetid.

Hvorfor Jf. Bygningsreglement 2018, skal der en gang årligt udføres kontrol af passiv brandsikring. Kontrollen skal omfatte synlige og tilgængelige forhold.

Hvordan DBI har udført kontrol 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.
 - Branddøre, brandporte og flugtvejsdøre.
 - Redningsberedskabets brandveje og adgangsveje efterses, herunder at beplantning ikke reducerer brugen af brandvejene og adgangsvejene.
-

Varmt arbejde/fremmede håndværkere (1.3.3)

8



Hvad/hvor Jf. Bygningsreglement 2018 er det et krav, at den driftsansvarlige forestår, at fremmed personale og håndværkere instrueres om relevante brandmæssige aspekter.

Man skal blandt andet være opmærksom på følgende:

- "Varmt arbejde certifikat" er ikke et lovkrav i Danmark, men et forsikringsmæssigt krav.
- supplerende krav fra eget forsikringsselskab.
- Plan for sikkerhed og sundhed (PSS) skal være udarbejdet og gennemgået hvis dette kræves.
- Rekognoscering.
- Mulighed for alarmering.
- Frakobling af brandtekniske installationer.
- Opsætning og service af egnede håndildslukkere.
- Indretning og sikring af arbejdsstedet.
- Udfyldelse af aftaleblanket om varmt arbejde.

Få mere information:

<https://www.sikringsguiden.dk/raadgivning/raad-om-brand/varmt-arbejde/>

Driftsjournal og logskemaer (1.3.5)

9



Hvad/hvor Der føres ikke logskemaer for kontrol, eftersyn og inspektion af brandmæssige installationer, og dermed heller ikke en årlig gennemgang af logskemaerne.

Hvorfor Jf. Bygningsreglement 2018, skal der en gang om året gennemgås logskemaer for at efterse, hvorvidt der er fulgt op på alle udeståender.

Hvordan Der skal oprettes logskemaer i henhold til lovgivningen, og der skal indføres fast rutine for gennemgangen.

Adgangskontrol (1.6.4)

10



Hvad/hvor Ejendommen er ikke aflåst og har dørtelefon.

Brandsikkerheden højnes, når uvedkommende ikke har adgang til bygningen.

Drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan (1.8.1)

11



Hvad/hvor Bygningen er godkendt efter tidligere regler, uden krav om en godkendt drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan.

For eksisterende bygninger, hvor der ikke foreligger en godkendt drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan, skal vejledningen til Bygningsreglement 2018 følges.

Produktion og lager

Gasser og trykflasker. Anvendelse og oplag (2.1.1)

12



Hvad/hvor Det anbefales at sikre at beboerne ikke har F-gasflasker i kælderen.

Hvorfor F-gassen er tungere end luft, og må ikke opbevares i kældre.

Hvordan Der må opbevares indtil 40 kg i bygningen under forudsætning af, at oplagsrummets gulv ligger over terrænhøjde langs mindst én væg, og at der i denne væg er mindst et oplukkeligt vindue eller en mindst een dør til det fri.

Større oplag skal indrettes efter Tekniske forskrifter for gasser og vil i nogle situationer kræve myndighedens tilladelse.

Motorredskaber iht. DBI vejledning 21 (2.6.1)

13



Hvad/hvor Vær opmærksom på at der kan være særlige krav om opladning af batteridrevne produkter og maskiner.

Batteridrevne produkter og maskiner kan være produkter med indbygget akkumulator (genopladelig) uanset batteritype (lithium-ion, alkaliske, mv.). Eksempelvis:

- Arbejdsredskaber
- Håndværktøj
- Gulvvaskere
- Palleløftere
- Gaffeltrucks
- Lifte
- Haveredskaber
- Vandscootere
- El-biler

- El-cykler og el-løbehjul
- Samt de tilhørende ladestationer til ovenstående.

Ovenstående liste er ikke udtømmende.

Læse mere på:

<https://www.sikringsguiden.dk/raadgivning/raad-om-brand/el-sikkerhed/batteridrevne-produkter-og-maskiner/>

Alarm og slukning

Røgudluftning (3.1.5)

14



Hvad/hvor Der er installeret røgudluftningsanlæg øverst i trapperum. Disse skal kunne fungere til røgudluftning.

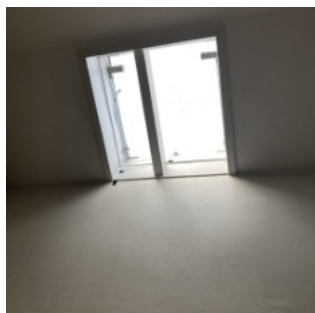
Det blev oplyst, at der ikke er fast rutine for årligt service af disse.

Hvorfor Jf. Bygningsreglement 2018 gælder, at den driftsansvarlige årligt skal forestå serviceeftersyn. Dokumentation for eftersynet skal fremgå af logbog eller lignende.

Hvordan Eftersynet skal udføres som beskrevet i kapitel 7 i vejledning til Bygningsreglementets kapitel 5 - punkt 7.5.11.1 "Årligt serviceeftersyn":
For manuelt oplukkelige røgudluftningsåbninger åbnes disse, og hængsler, låseanordninger og evt. udvekslingsmekanismer smøres.
Hængsler og aktiveringsmekanismer smøres.

Der skal oprettes fast rutine for serviceeftersyn som angivet herover.

Røgudluftning i 2 opgange blev testet, og åbnede ikke helt op.
I opgang A var glasset og svinghåndtag ikke til stede.



Røgudluftning af trapperum.



Opgang B, røglem udløser.



Røglem udløser i opgang A.

Komfortventilationsanlæg (3.5.1)

15



Hvad/hvor Der er installeret ventilationskanaler for komfortventilation gennem brandmæssige adskillelser i etageadskillelserne. Der skal være fast rutine for årlig kontrol af anlægget.

Hvorfor 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.

Hvordan Eftersynet skal udføres som beskrevet i kapitel 7 i vejledningen til Bygningsreglement 2018 kapitel 5.

Dokumentation for eftersynet skal fremgå af logbog eller lignende.

Bygningsforhold

Brandredningsarealer (4.1.2)

16



Hvad/hvor På bagsiden af ejendommen er der udlagt befæstet brandredningsareal i form af parkeringsplads. Og foran ejendommen er vejen det befæstede areal. Det er umiddelbart uklart hvor stort dette areal er krævet. På begge sider af ejendommen kan det ½ blive problematisk at udføre redning med håndstiger på grund af beplantning.

Hvorfor Brandredningsareal er til for at beredskabet har mulighed for at stigeredde i tilfælde af brand. Ved redning med håndstiger skal være et frit areal på 5 x 5 meter som er trædefast.

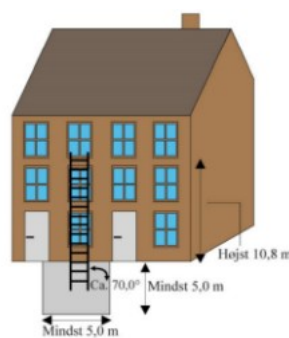
Hvordan Det skal undersøges om der er tilstrækkeligt frit areal nedenfor oplukkelige vinduer/redningsåbninger fra lejlighederne.



Bagside af ejendom.



Forside af ejendommen.



Stigeredningsareal.

Opdeling i brandsektioner/brandceller (4.2.2)

17



Hvad/hvor Vaskerum i kælder er ikke indrettet i egen brandcelle, da dør er fjernet.

Hvorfor Da der er en forøget antændelsesrisiko i et vaskerum, skal dette være i sin egen brandmæssige enhed.

Præ-accepterede løsninger på enheder, som skal udføres som selvstændige brandceller, er:

1. Boligenhed, med depotrum o. lign i forbindelse med selve boligenheden
2. Depot
3. Værksted
4. Vaskeri
5. Rum til cykel-, barnevognsparkering o. lign.
6. Garager på højst 150 m²
7. Teknikrum, ventilationsrum og eltavlerum
8. Teknikrum med større fyringsanlæg
9. Tagrum, der ikke er udnyttet, men som kan udnyttes.

Hvordan Døre skal snarrest reetableres og være selvluukkende.

Brandsektionsvægges afslutning mod tag/ydervægge (4.2.3)

18



Hvad/hvor på lofterne i alle opgange, er brandsektionsvæggene ikke ført op til undertag af tagbelægning. Der er ikke udført brandkam eller brandkamserstatning, som skal sikre at en brand ikke spreder sig mellem brandsektionerne/opgangene.

På billederne kan man se at der er åbent mellem de uudnyttede loftrum, og at taglæggerne er ført hen over den brandadskillende væg.

Hvorfor Der skal være en brandadskillelse enten i form af en brandkam eller en brandkamserstatning, som adskiller brandsektionerne, for at hindre brandspredning.

Hvordan Det anbefales at tage kontakt til en håndværker for at få udbedret forholdene, og etablere den fornødne brandsikring.



Brandadskillende væg i loftrum.



Brandadskillende væg på loft.

Branddøre og -portes brandmæssige klassifikation (4.2.4)

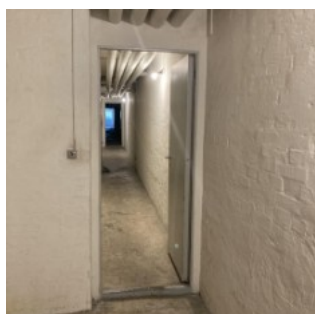
19



Hvad/hvor En stor del af dørene og lemme til loftrum i bygningen kan ikke klassificeres som egentlige branddøre. Døre og lemme skal holdes lukkede.

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

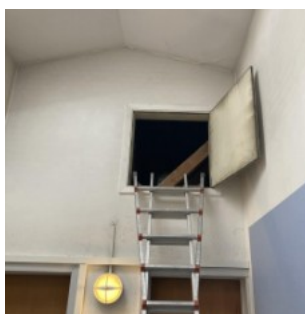
Hvordan I forbindelse med en evt. kommende ombygning eller istandsættelse, anbefales dørene udskiftet til typegodkendte branddøre.



Brandadskillende dør i kælder.



Brandadskillende dør i kælder.



Lem til uudnyttet loftrum.

Tagkonstruktion (4.3.1)

20



Hvad/hvor DBI har gennemgået synlige og tilgængelige forhold i den passive brandsikring af tagkonstruktionen for følgende:

- Brandmæssig opdeling i loftsrum, med brandceller og brandsektionsopdeling
- Brandkamme/Brandkamserstatninger
- Etageadskillelser
- Anvendte materialer på overflader
- Brandsikring af trapperum og skakter i loftsrummet
- Anvendelse og oplag i loftsrummet

Følgende forhold var ikke synlige og tilgængelige, og er derfor ikke kontrolleret:

- Etageadskillelser
- Brandsikring af tagfod/tagudhæng

Hvorfor Bygningen er udført med brandsikring af tagkonstruktionen for, at sikre i mod brandspredning, både på langs af, og ned i, bygningen.

Er der over tid ændret på anvendelsen af tagrummet, fx hvis loftet er ændret fra tørreloft til depotrum for beboerne, kan dette betyde ændrede forhold i tilfælde af en brand, og kan derfor også stille andre krav til brandsikringen – Og i nogle tilfælde også krav om fornyet byggetilladelse.

Det er et lovkrav at bygningens passive brandsikring, herunder i taget, kontrolleres mindst en gang årligt. DBI har ved dette besøg udført den lovpligtige kontrol.

Hvordan Følgende fejl er konstateret og anbefales udbedret snarest:

- manglende brandkam/brandkamserstatning
- gamle skakte/ventilationskanaler går fra kælder til loft

Følgende uafklarede forhold anbefales undersøgt nærmere:

- er taget udskiftet siden opførelsen af ejendommen

Generelle oplysninger

Virksomhedsoplysninger

Navn:	Ejerforeningen Trægården II
Adresse:	Ro's Torv 1, 2 4000 Roskilde
Rapporten mailet til:	Sagens email: bestyrelsen.traegaarden2@gmail.com Jesper Mathiesen: bestyrelsen.traegaarden2@gmail.com
Inspektionssted:	Trægården II Frederiksborgvej 38A-D 4000 Roskilde
Inspektionsdeltager:	
Kontaktperson:	Jesper Mathiesen, Tlf: 42800568, e-mail: bestyrelsen.traegaarden2@gmail.com

Bygningsmæssige forhold

Bygning	Bebygget			Brandtekniske installationer								
				AVS	ABA	ABDL	ABV	AVA/ IVA	Røgud- luftning	Stigrør	Flugtvejs- og panikbelysning	AGA
Frederik sborgve n 38 a-d	799	3	2460						X			
Kælder	793	1	793									

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

Bygningsanvendelse

Ejendommen benyttes til beboelse med tilhørende kælderrum.

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

Brandtjek.nu er baseret på almindelige bestemmelser om brandforhold i

- 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 bygning-gen/virksomheden kan være opført efter tidligere lovgivning

Inspektionen gennemføres som uvildig visuel kontrol af tilgængelige områder.

Certifikat		
	IO01359	
	Trægården II Frederiksborgvej 38A-D 4000 Roskilde	
	Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut har ved eftersyn af virksomheden gennemgået de brandtekniske forhold med følgende resultat:	
	Det skal frehæves...	at der generelt fandtes en god orden og ryddelighed i ejendommen. Loftrum var frie for oplag, foruden ventilationsanlæg.
	Men...	de brandadskillende vægge i kælderen var ikke selvlukkende og stod åbne. Og de brandadskillende vægge på lofterne, gik ikke helt op til underkant af tagbeklædning.
	For at komme videre...	anbefales det at følge anbefalingerne i denne rapport.