

BESØGSRAPPORT BRANDTJEK.NU

Årlig inspektion

AB Husumgaarden
og Glumsøvej 2-12
Terløsevej 1-11, Frederikssundsvej 317a-321, 2700
Brønshøj
Sag: IO10039
Inspektion udført: 16. juni 2025
Inspektion udført af: Elmira Vilain
Udstedt: 17. juni 2025

DBI**Brandtjek.nu**

Konklusion	
Det skal fremhæves...	at der var god orden og rydelighed i ejendommen, og der var fokus på forebyggende vedligeholdelse.
Men...	der fandtes forhold som skal bringes i orden. Blandt andet: <ul style="list-style-type: none">- Der fandtes flere åbninger ved installationsgennemføringer mv. gennem brandmæssige adskillelser.- Der er brugt skum til tætning af brandkarmserstatning nogle steder.- I spillehallen var flugtvej spærret med aflåst gitter, og der var oplag i udlagte flugtvejsarealer.- Der fandtes oplag i trapperum.
For at komme videre...	skal trapperum og udlagte flugtvejsarealer friholdes fra oplag. Samtlige åbninger i brandmæssige adskillelser skal lukkes røg- og brandtæt Områder hvor der er brugt skum, skal udbedres. Øvrige bemærkninger i denne rapport bør efterkommes.

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 Jf. Bygningsreglement 2018, må teknikrum ikke anvendes til henstilling af inventar, varer og lignende. Med teknikrum menes rum, der er indrettet specifikt for teknik til installationer eller tekniske anlæg, som f.eks. ventilationsrum, maskinrum for køleanlæg, eltavlerum og tilsvarende.

Tilstedeværelsen af eltavler med en mærkestrøm på højst 63 A i rum, der også anvendes som f.eks. depot eller rengøringsrum, medfører ikke, at rummet skal betragtes som et teknikrum.

Oplag udendørs (1.1.2)

2

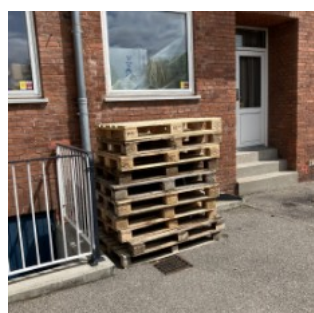
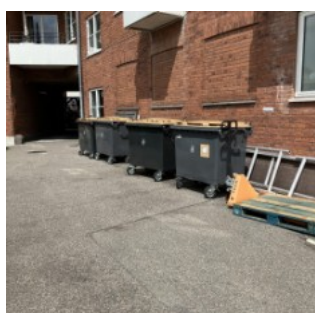


Hvad/hvor Affaldscontainere og træpaller var placeret tæt op ad bygningen i gården.

Hvorfor Jf. Brandteknisk vejledning 29, skal containere og brandfarligt oplag i det fri placeres med mindst 1 meters afstand til bygning med brandsikker overflade (beklædning klasse K1 10/B-s1,d0), og med mindst 5 meters afstand til døre, vinduer, og andre åbninger.

Opmærksomheden henledes på at de fleste forsikringselskaber har skærpede krav til containere og brandfarligt oplag i deres forsikringsbetingelser.

Hvordan **Affaldscontainerne og pallerne skal flyttes væk fra bygningen.**



Branddøre og -porte (1.2.1)

3



Hvad/hvor Der konstateredes fejl/mangler ved følgende branddøre/-porte:

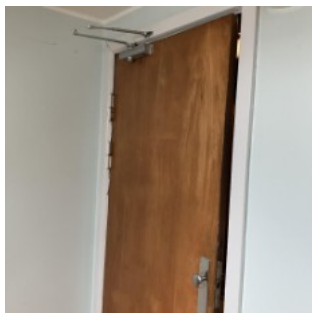
- Glumsøvej 8, dør til **tagetage** lukker ikke og dørpumpe er ødelagt.
- Glumsøvej 8, dør i kældergang lukker ikke tæt.
- Glumsøvej 4, dør i kældergang går fast på gulv.

Hvorfor Branddøre og -porte er vigtige elementer i en bygnings brandmæssige opdeling og har til formål at sikre flugtvejene samt at hindre røg- og brandspredning.

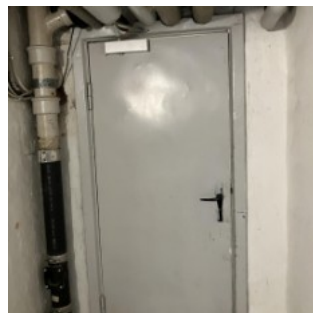
Jf. Bygningsreglement 2018 er det den driftsansvarliges ansvar, at branddøre og -porte kontrolleres og justeres mindst en gang årligt.

Hvordan Branddørene og -portene 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/porten.

For dobbelte branddøre gælder tillige, at det stående dørblad skal være fastholdt i top og bund. Hvis dobbelte branddøre er fastholdt af automatisk branddørlukningsanlæg (ABDL), skal det stående dørblad være forsynet med automatpaskvilbeslag, og dørenes lukkerækkefølge skal sikres med en mekanisk dørvælger (synkroniseringsbeslag).



Glumsøvej 4 tagetage



Glumsøvej 8 kælder



Glumsøvej 4 kælder

Branddøre og -porte (1.2.1)

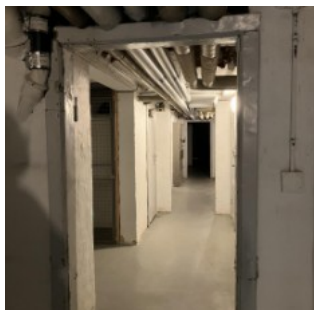
4



Hvad/hvor Flere døre i kældergange var fjernet.

Hvorfor Døre er vigtige elementer i en bygnings brandmæssige opdeling og har til formål at sikre flugtvejene, samt hindre røg- og brandspredning.

Hvordan Det bør undersøges om forholdet er lovligt.



Brandtætninger (1.2.2)

5



Hvad/hvor Der konstateredes generelt mange åbninger i brandmæssige adskillelser i kældere. Eksempelvis følgende steder:

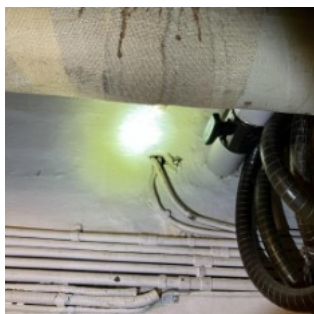
- Kælder under Frederikssundsvej 317a
- Kælder under Frederikssundsvej 317b
- Kælder i fyrrum
- Kælder under Frederikssundsvej 319a
- Kælder under Frederikssundsvej 319b
- Kælder under Frederikssundsvej 321
- Kælder under Tersløsevej 1
- Kælder under Tersløsevej 3
- Kælder under Tersløsevej 7
- Kælder under Glumsøvej 12
- Kælder under Glumsøvej 8
- Kælder under Glumsøvej 4

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

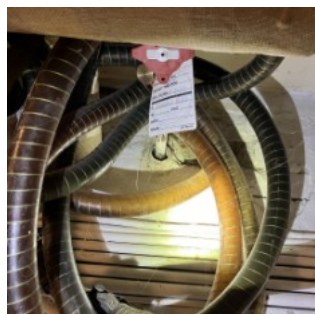
Hvorfor Åbningerne udgør en risiko for røg- og brandspredning.

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.



Kælder, Frederikssundsvej 317a



Kælder, Frederikssundsvej 317a



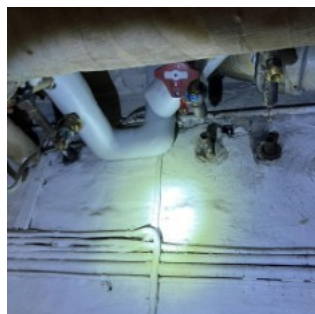
Kælder, Frederikssundsvej 317a



Kælder, Frederikssundsvej 317a



Kælder, Frederikssundsvej 317b



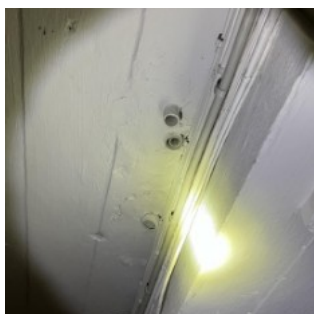
Kælder, Frederikssundsvej 317b - afskåret rør



Fyrrum



Fyrrum



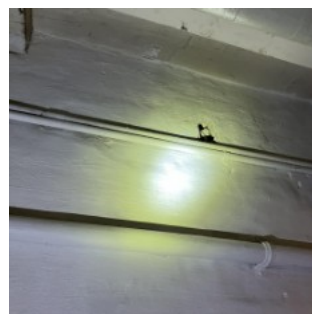
Fyrrum



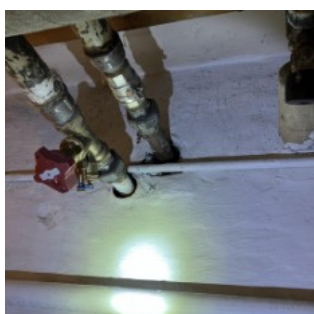
Fyrrum



Kælder, Frederikssundsvej 319a



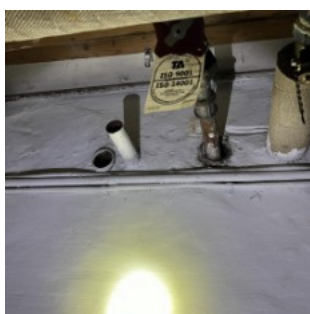
Kælder, Frederikssundsvej 319b



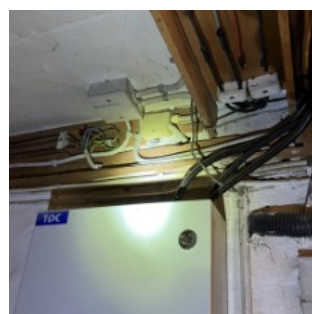
Kælder, Frederikssundsvej 321



Kælder, Frederikssundsvej 321



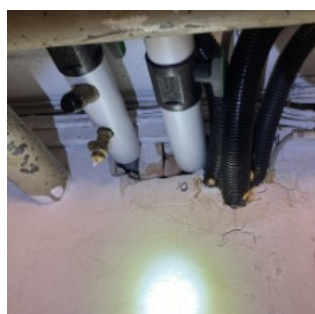
Kælder, Frederikssundsvej 321



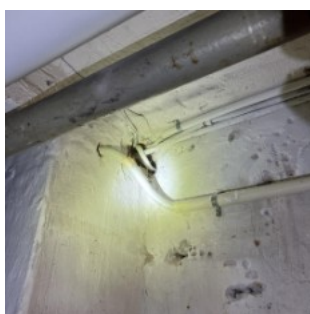
Kælder, Tersløsevej 1



Kælder, Tersløsevej 3



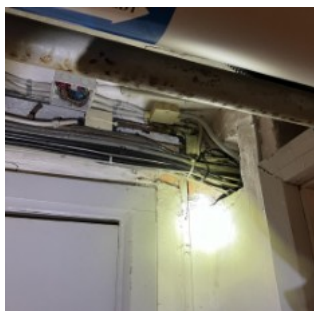
Kælder, Tersløsevej 7



Kælder, Glumsøvej 12



Kælder, Glumsøvej 8



Kælder, Glumsøvej 4



Kælder, Glumsøvej 4

Brandtætninger (1.2.2)

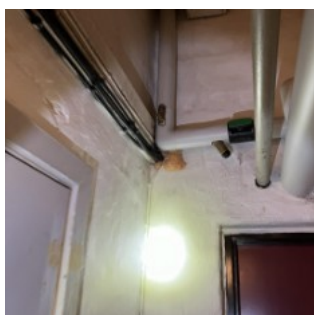
6



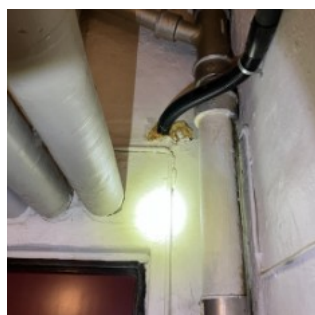
Hvad/hvor Der kunne generelt ses mange installationsgennemføringer og åbninger i brandmæssige adskillelser, som var tætnet med et opskummet materiale i kælder.

Hvorfor Normalt er denne type tætning ikke modstandsdygtig overfor de temperaturer, der forekommer i en brand. Brandtætninger i brandmæssige adskillelser skal udføres, så adskillelsernes egenskaber ikke forringes.

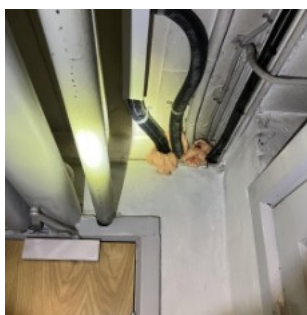
Hvordan Det anbefales at lade et firma, der har specialiseret sig i brandtætninger, lukke åbningerne korrekt.



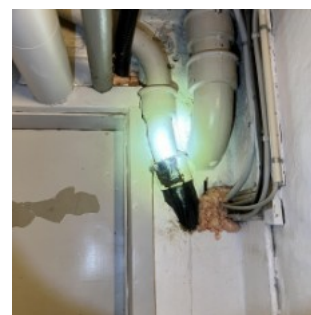
Kælder, Frederikssundsvej 317a



Kælder, Frederikssundsvej 317a



Kælder, Frederikssundsvej 319a



Kælder, Glumsøvej 8



Kælder, Glumsøvej 4

Flugtveje (1.2.3)

7



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

- Tersløsevej 11, kælder, i form af barnevogn mm.
- Tersløsevej 9, kælder, i form af flyttekasser
- Tersløsevej 7, 2. sal, i form af kasse og skrald
- Tersløsevej 7, kælder, i form af barnevogn
- Tersløsevej 5, 2. sal, i form af sko
- Tersløsevej 5, 1. sal, i form af pose
- Tersløsevej 5, kælder, i form af barnevogne
- Tersløsevej 3, 2. sal, i form af poser og sko
- Tersløsevej 3, tagetage, i form af et bord
- Tersløsevej 1, indgang, i form af en rollator
- Glumsøvej 12, tagetage, i form af kasse med tøj
- Glumsøvej 10, 2.sal, i form af skrald
- Glumsøvej 6, 2. sal, i form af sko
- Glumsøvej 6, 1. sal, i form af sko
- Glumsøvej 6, kælder, i form af en vogn
- Glumsøvej 2, stue højre, i form a rulle vogn og sko
- Glumsøvej 2, 1. sal venstre, i form af sko
- Glumsøvej 2, 2. sal højre, i form af vogn
- Frederikssundsvej 317b, indgang, i form af rollator
- Frederikssundsvej 317b, 1. sal i form af sko og kasse,
- Frederikssundsvej 317b, 2. sal, i form af skab, sko mm.
- Frederikssundsvej 319b, 1. sal, i form af diverse materialer
- Frederikssundsvej 319b, tagetage, i form af stole

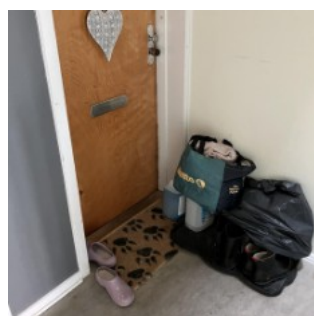
I alle opgange var der desuden ophængt opslagstavler, og der var i næsten alle opgange placeret planter i midter reposer.

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

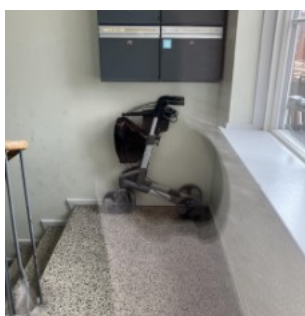
Hvordan Oplag skal fjernes.



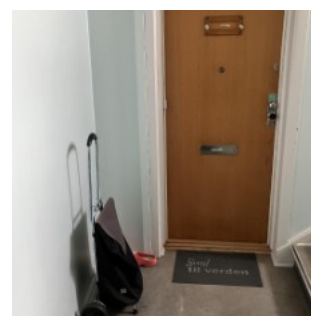
Tersløsevej 11, kælder



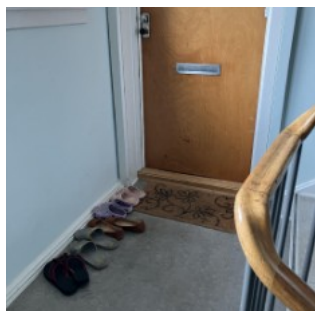
Tersløsevej 3, 2. Sal



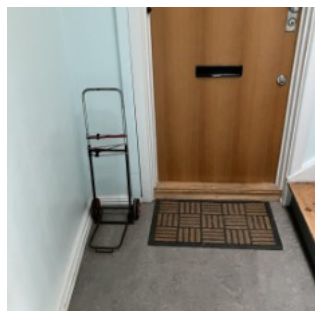
Tersløsevej 1, indgang



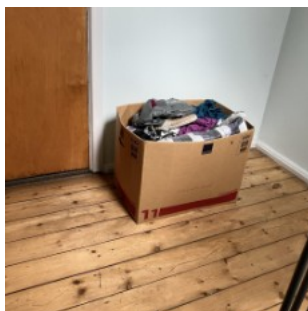
Glumsøvej 2, stue højre



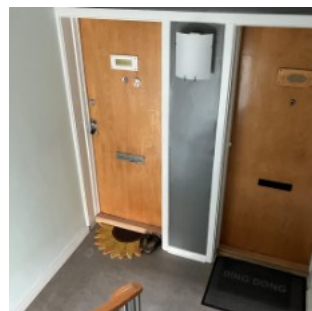
Glumsøvej 2, 1. Sal venstre



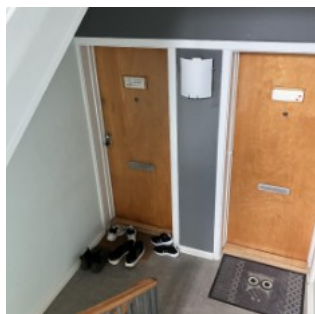
Glumsøvej 2, 2. Sal højre



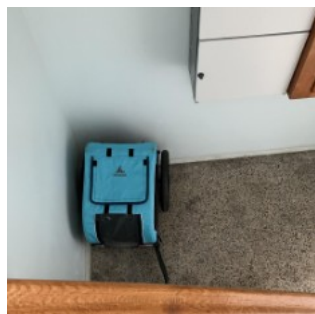
Glumsøvej 12, tagetage



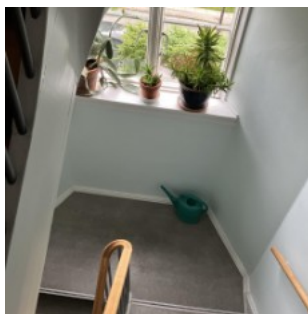
Glumsøvej 6, 2. sal



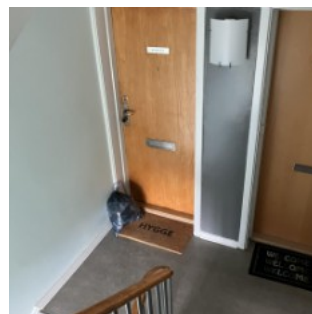
Glumsøvej 6, 1. sal



Glumsøvej 6, kælder



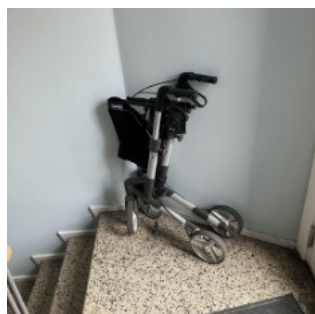
Planter i midter reposer eksempel



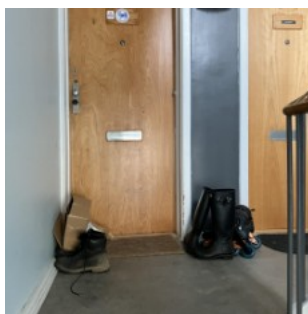
Glumsøvej 10, 2. sal



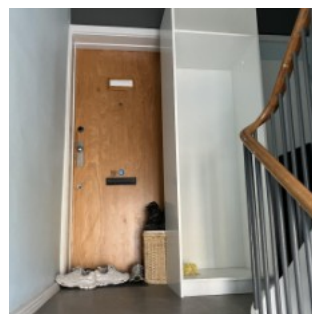
Glumsøvej 10, midter repos



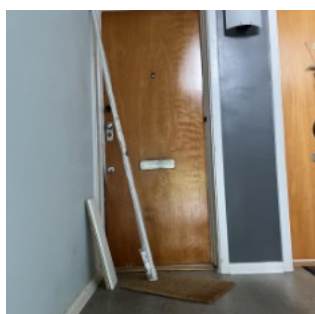
Frederikssundsvej 317b, indgang



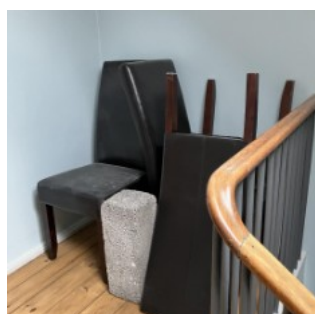
Frederikssundsvej 317b, 1. sal



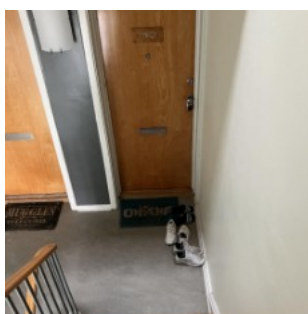
Frederikssundsvej 317b, 2. sal



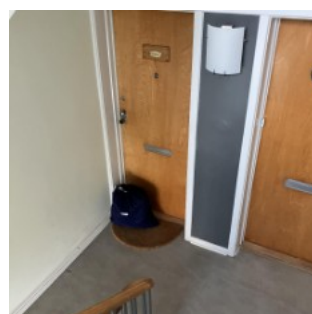
Frederikssundsvej 319b, 1. sal



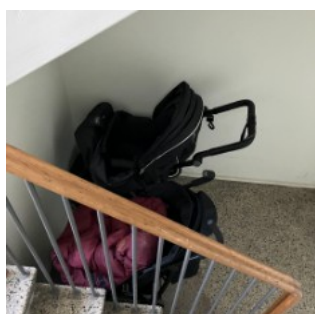
Frederikssundsvej 319b, tagetage



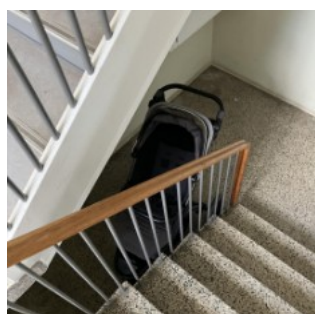
Tersløsevej 5, 2. sal



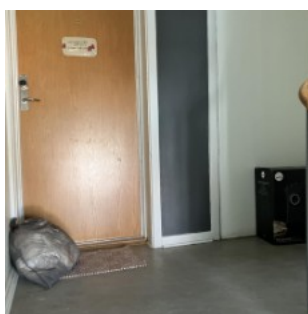
Tersløsevej 5, 1. sal



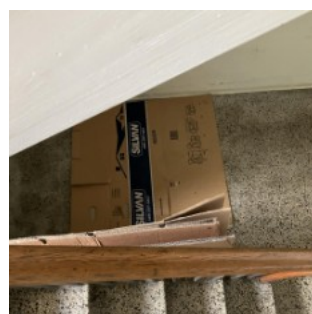
Tersløsevej 5, kælder



Tersløsevej 7, kælder



Tersløsevej 7, 2. sal



Tersløsevej 9, kælder

Flugtveje (1.2.3)

8

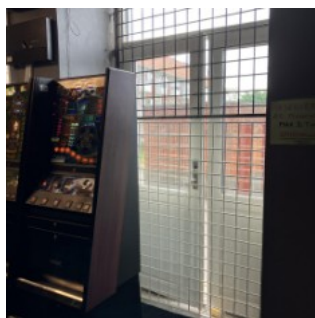


Hvad/hvor Der fandtes oplag i udlagte flugtvejsarealer, følgende steder:

- I spillehal var der sat spillemaskine foran bagdør.
- I Nepsto var der sat paller og kasser i udlagt flugtvejsareal, ved bagdør.

Hvorfor Jf. Bygningsreglement 2018, skal flugtvejsarealer friholdes i hele bredden (minimum 1,3 meter) således, at de til en hver tid frit kan passeres.

Hvordan Oplagene skal fjernes.



Nepsto

Døre i flugtveje (1.2.4)

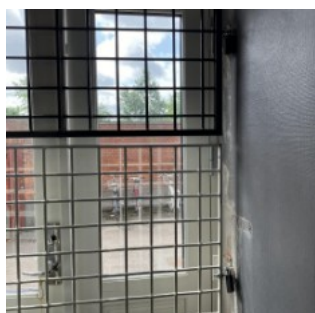
9



Hvad/hvor I spillehallen var der opsat gitter foran flugtvejsdøren mod gården, som var aflåst med hængelås.

Hvorfor Døre i flugtveje skal kunne passeres uden brug af nøgle eller særligt værktøj, når de lokaler, flugtvejene betjener, benyttes.

Hvordan Dørene må gerne aflåses, når lokalerne ikke benyttes.



Vedligeholdelse af passiv brandsikring (1.2.6)

10



Hvad/hvor Det blev oplyst, at der ikke er fast rutine for årligt eftersyn af passiv brandsikring, af ejendommen.

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.
- Brandmæssig klassificerede vinduespartier.
- 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.

Den driftsansvarlige skal selv sørge for:

- Branddøre, brandporte og flugtvejsdøre. Dørene og portenes hængsler, ophængningssystem og låsefunktion rengøres og smøres. Branddøre og brandportes selvslukkemekanisme kontrolleres og eventuelt justeres. Kontrollen udføres ved, at døren 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/porten.
- Redningsberedskabets brandveje og adgangsveje efterses, herunder at beplantning ikke reducerer brugen af brandvejene og adgangsvejene.

Det skal sikres at der udføres årlig kontrol af den passive brandsikring.

Varmt arbejde/fremmede håndværkere (1.3.3)

11



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 forsikringssselskab.
- 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)

12



Hvad/hvor Der udføres ikke årlig gennemgang af logskemaer for egenkontrol af brandsikkerheden.

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 indføres fast rutine for gennemgangen.

Termografering af el-tavler (1.5.3)

13



Hvad/hvor Der foretages ikke termografering af el-tavlerne.

Hvorfor Termografering kan afsløre fejl i el-tavler og forebygge utilsigtede driftsstop og brand.

Hvordan Det anbefales, at der foretages en termografering af el-tavlerne mindst en gang om året. På følgende links er den aktuelle liste over godkendte virksomheder og certificerede el-termografer:

<https://brandogsikring.dk/brand/dro/el-termografering-virksomhedsgodkendelse-og-personcertificering/>

<https://brandogsikring.dk/brand/dro/minimer-driftsstop-og-forebyg-brand-med-el-termografering/>

Adgangskontrol (1.6.4)

14



Hvad/hvor Ejendommen er aflåst og har dørtelefon.

Dette er med til at hindre uvedkommendes adgang til bygningen.

Brandsikkerheden højnes, når uvedkommende ikke har adgang til bygningen.

Intern organisation for brandsikkerhed (1.7.1)

15



Hvad/hvor Det overordnede ansvar for bygningens drift, kontrol og vedligeholdelse tilfalder ejeren af bygningen.

Hvorfor 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 for de seneste 5 år.

Hvordan Ejeren af bygningen kan udpege en driftsansvarlig, der varetager den daglige drift, kontrol og vedligeholdelse af ejendommen. Udpegning af en driftsansvarlig fritager ikke ejer for de pligter, som følger af Bygningsreglement 2018. Udpeges der ikke en driftsansvarlig, tilfalder forpligtelsen bygningsejer.

Af forpligtelser kan blandt andet nævnes:

- Instruktion af personale, brugere og lejere
- Vedligehold af brandtekniske installationer
- Ansvar for vedligeholdelse af passiv brandsikring
- Udføre lovpligtige egenkontroller
- Sikre at service og akkrediteret kontrol udføres.

Det anbefales at der formelt udpeges en driftsansvarlig for brandsikkerheden.

Drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan (1.8.1)

16



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.

Alarm og slukning

Røgudluftning (3.1.5)

17



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

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.
For røgudluftningsåbninger, der åbnes af fjernbetjente aktuatorer, kontrolleres, at alle røgudluftningsåbninger åbner ved successiv aktivering af alle aktiveringstrykkene. Hængsler og aktiveringsmekanismer smøres.
Der skal oprettes fast rutine for serviceeftersyn som angivet herover.

Bygningsforhold

Tagkonstruktion (4.3.1)

18



Hvad/hvor Der kunne i loftetagen på Tersløsevej 9, ses at der var tætnet med et opskummet materiale, omkring brandkarmserstatninger.

Hvorfor Normalt er denne type tætning ikke modstandsdygtig overfor de temperaturer, der forekommer i en brand. Brandtætninger i brandmæssige adskillelser skal udføres, så adskillelsernes egenskaber ikke forringes.

Hvordan Det anbefales at lade et firma, der har specialiseret sig i brandtætninger, lukke åbningerne korrekt.



Indvendige overflader (4.3.7)

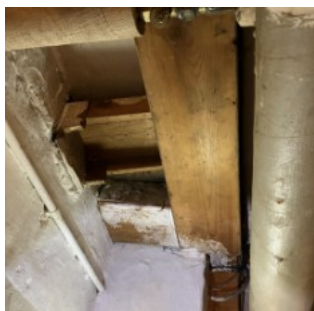
19



Hvad/hvor I kælder er kabelbakker udført i træ.

Hvorfor Jf. Bygningsreglement 2018 må indvendige overflader i et rum ikke bidrage væsentligt til brand- og røgspredning i den tid, som personer, der opholder sig i rummet, skal bruge til at bringe sig i sikkerhed.

Hvordan Eksisterende kabelbakker i træ skal fjernes eller udskiftes med kabelbakker, der overholder krav til overflader.



Supplerende

Supplerende bemærkninger (5.1.1)

20



Frisøren var lukket, så der var derfor ikke adgang til

erhvervslo
kalet her.

Generelle oplysninger

Virksomhedsoplysninger

Navn:	A/B HUSUMGÅRDEN
Adresse:	C/O DEAS A/S 7-250 Bellidavej 20 2500 Valby
Rapporten mailet til:	Sagens email: maiken@abhusumgaarden.dk
Inspektionssted:	AB Husumgaarden og Glumsøvej 2-12 Terløsevej 1-11, Frederikssundsvej 317a-321 2700 Brønshøj
Inspektionsdeltager:	Maiken Petersen
Kontaktperson:	Maiken Petersen, Tlf: 21775713, e-mail: maiken@abhusumgaarden.dk

Bygningsmæssige forhold

Bygning	Bebygget	Etager	Etage-areal (m ²)	Brandtekniske installationer									
				AVS	ABA	ABDL	ABV	AVA/ IVA	Røgudluftning	Stigrør	Flugtvejs- og panikbelysning	AGA	
Bygning A	2144	5	8653	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-

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

Bygningsanvendelse

Boliger og erhvervslokaler

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 bygningen/virksomheden kan være opført efter tidligere lovgivning

Inspektionen gennemføres som uvildig visuel kontrol af tilgængelige områder.

Certifikat

**IO10039****AB Husumgaarden
Tersløsevej 1-11, Frederikssundsvej 317a-321
og Glumsøvej 2-12****2700 Brønshøj**

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

Det skal frehæves...	at der var god orden og rydelighed i ejendommen, og der var fokus på forebyggende vedligeholdelse.
Men...	der fandtes forhold som skal bringes i orden. Blandt andet: <ul style="list-style-type: none">- Der fandtes flere åbninger ved installationsgennemføringer mv. gennem brandmæssige adskillelser.- Der er brugt skum til tætning af brandkarmserstatning nogle steder.- I spillehallen var flugtvej spærret med aflåst gitter, og der var oplag i udlagte flugtvejsarealer.- Der fandtes oplag i trapperum.
For at komme videre...	skal trapperum og udlagte flugtvejsarealer friholdes fra oplag. Samtlige åbninger i brandmæssige adskillelser skal lukkes røg- og brandtæt. Områder hvor der er brugt skum, skal udbedres. Øvrige bemærkninger i denne rapport bør efterkommes.