

notat

A/B Opnæsgård, att. bestyrelsen  
Opnæsgård 31, 2970 Hørsholm

Notat om brandteknisk gennemgang & vurdering

ochbrand

OCH Brandrådgivning ApS | FRI

Pilehøj 3A  
DK-3460 Birkerød

+45 4248 8668  
ole@ochbrand.dk

CVR 4205 7517

Dato 04.10.2022  
Sag nr. BR22355  
Init. OCH  
Rev.  
R. dato  
Dokum. bra-not-001

### Generel dokument- og sagsinformation

---

Dokumentstatus Udgivet til brug for andelsboligforeningens bestyrelse m.fl.  
Adresse A/B Opnæsgård, Inspektørkontoret  
Opnæsgård 31, 2970 Hørsholm  
Matrikel 7iø, 7iæ og 7iz, Vallerød By, Hørsholm

### Dokumentets tilblivelse

---

Udarbejdet **Ole Christian Hansen**, OCH Brandrådgivning ApS  
Certificeret brandrådgiver, brandklasse 2  
Certifikat nr. CBA 10214

04.10.2022



---

Dato og underskrift

Rekvirent **A/B Opnæsgård**, bestyrelsen  
v. Inspektør Sven-Erik W. Olsen  
Opnæsgård 31, 2970 Hørsholm

## Indholdsfortegnelse

1.	Indledning – beskrivelsen af opgaven	3
2.	Gennemgang af eksisterende forhold	4
3.	Vurdering af evt. afvigelser ift. nugældende brandstandarder	6
4.	Anbefalinger eller krav til brandmæssige forbedringer	7
5.	Næste skridt	8

## 1. Indledning – beskrivelsen af opgaven

Direkte foranlediget af den meget omfattende og i medierne meget omtalte brand i en beboelsesejendom i Vanløse ved København i marts 2022, hvor ejendommens beboere blot passivt kunne se til at deres boliger nærmest forsvandt i branden, har bestyrelsen for A/B Opnæsgård ønsket at få belyst, hvordan deres ejendom rent brandmæssigt er eksponeret i forhold til en evt. lignende hændelse.

Undertegnede OCH Brandrådgivning ApS blev således kontaktet af forsikringsmægleren Ensure, med henblik på at kontakte andelsboligforeningen omkring deres behov for brandteknisk rådgivning.

Der er indgået en aftale, som omfatter en overordnet brandteknisk gennemgang af ejendommen, herunder med fokus på eventuelle risikomomenter og med fokus på om det vil være relevant/aktuelt at se i retning af evt. at foretage brandtekniske forbedringer. Herefter udarbejdes en rapport over hvad gennemgangen og den efterfølgende drøftelse og brandtekniske vurdering har givet af resultat.

Det er hensigten, at nærværende brandtekniske gennemgang kan være en del af det (brand-)tekniske beslutningsgrundlag, som andelsforeningens bestyrelse skal bruge ifm. deres løbende vedligeholdelse og evt. forbedring af bygningernes overordnede passive og aktive brandsikringsforhold.

Undertegnede deltager naturligvis gerne i en eventuel uddybning af denne rapport anden form for assistance for bestyrelsen og inspektørkontoret med brandteknisk rådgivning og bistand. Herunder med henblik på at identificere de tiltag, som har den største brandmæssige effekt og hvor investeringen bedst muligt står mål med den brandtekniske forbedring.

## 2. Gennemgang af eksisterende forhold

På luftfoto herunder vises et overblik over bebyggelsen A/B Opnæsgård.

De 3 røde bokse viser de områder at bygningskomplekset, som der umiddelbart var i fokus under besigtigelsen 7. september 2022.



Ved gennemgangen 7. september 2022 startede vi ved 'Højhuset', Opnæsgård 4A-4C med dets vaskeri, gæstebolig, forsamlingslokale og 3 opgange. Vi gennemgik derefter en af de lave blokke, Opnæsgård 7-11, med opgange og gennemgående kælderrum. Endelig gennemgik vi parkeringskælderen under Opnæsgård 81-85 med dens adgangsveje, brandporte, udluftning m.m.

Det helt overordnede indtryk er, at bygningerne er indrettet iht. gældende regler på opførelsestidspunktet (Bygningsreglement 1961) samt at mængden af brandbart oplag i flugtveje (trappeopgange og kældergange) er på et acceptabelt lavt niveau ift. at kunne foretage en evakuering af beboere og efterfølgende indsats af redningsberedskabet i tilfælde af brand.

På dagen for besigtigelsen fremstod alle flugtvejstrapper, -gange og andre indvendige områder i fin tilstand uden nævneværdige risikomomenter, såsom oplag eller synlige defekter på brandtekniske installationer, brandvægge m.m.

Bygningerne er opført i brandsikre materialer (pladsstøbt beton i ældre og betonelementer) og synes generelt vel vedligeholdte både ude og inde.

#### Ad Højhuset, Opnæsgård 4A-4C

Fælleslokalet i højhuset er indrettet til maksimalt 50 personer (og er derved ikke klassificeret som et egentligt forsamlingslokale) og det har både flugtvejsdøre og redningsåbninger i passende omfang.

Vaskeriet er placeret i eget brandmæssigt adskilte område i stueetagen og har udgang til flugtvejsgang fra trappeopgang samt via redningsåbninger i facade mod øst.

Gæsteboligen er udført som egen brandcelle med adgang til flugtvejsgang fra trappeopgang og ligeledes udført med redningsåbninger i facade mod øst.

De tre opgange forsyner hver 8 boliger pr. etage. Opgangene er forsynet med røgudluftningsåbning i taget, som kan betjenes fra stueniveau via særlig anordning.

#### Ad boligblok, Opnæsgård 7-11

I denne boligblok findes et gennemgående kælderrum, hvori pulterrum for de overliggende boliger er placeret. Mængden af brandbart oplag udenfor pulterrum havde på besigtigelsestidspunktet et passende lavt niveau, men det blev oplyst at det kan variere lidt, når beboere flytter og nye kommer til.

De 3 opgange forsyner hver 4 boliger pr. etage. Opgangene er forsynet med røgudluftningsåbning i taget, som kan betjenes fra stueniveau via særlig anordning.

#### Ad parkeringskælder, Opnæsgård 81-85

Parkeringskælderens er placeret under den nordligste del af bebyggelsen, Opnæsgård 81-85 med indkørsel i den nordlige gavl af den lange boligblok.

Parkeringskælderens rummer i alt 60 parkeringspladser, har en størrelse på omkring 1560 m<sup>2</sup> og er opdelt i 3 brandsektioner, som således hver er mindre end 600 m<sup>2</sup>.

Parkeringskælderens sektioner er hver forsynet med en flugtvej via trappe op til terræn i det fri og derudover findes en ventilationskanal i hver sektion, som i et omfang vil kunne medvirke til røgudluftning i parkeringskælderens.

Adgangen til parkeringskælder sker for brugere og for redningsberedskab via porten i gavlen og det blev oplyst at det stedlige redningsberedskab er kendt med disse forhold.

### 3. Vurdering af evt. afvigelser ift. nugældende brandstandarder

#### Passive brandbeskyttelse

Flere steder i Opnæsgård 4A-4C blev der observeret brandadskillende døre, dvs. døre mellem rum med forskellig aktivitet og flugtvejsgange, som ikke har tilstrækkelig brandmodstandsevne ift. nugældende standarder.

Her tænkes for eksempel på døre i stueetagen mellem hhv. vaskeri og gæstebolig og flugtvejsgang fra trappeopgange. Derudover blev der observeret uklassificeret glas i en enkelt dør (som er monteret for at forbedre oversigteforhold).

Samme blok er, som tidligere nævnt, udført med 8 boliger med hver sin adgangsdør pr. etage. Nugældende forhold for etageboliger siger normalt maksimalt 4 boliger pr. etage og derudover stilles krav til brandmodstandsevnen af adgangsdørene.

Brandskydeporte i parkeringskælder er udført med smelte-led som aktiveringsmekanisme. Denne teknologi er af ældre dato og giver ofte en betydelig forsinkelse fra branden opstår til porten lukkes i.

#### Aktiv brandbeskyttelse

Omfanget af (evt. belyste) flugtvejsskilte i de enkelte opgange vurderes generelt at være tilstrækkeligt, om end at der i højhuset evt. skal udføres supplerende skiltning for personer, som opholder sig i fælleslokalet.

I parkeringskælderen er forhold omkring mulighed for røgudluftning tvivlsomme (gældende regler siger at ventilationsåbninger skal have et areal på min. 0,5% af gulvarealet) – det er uklart hvordan at der kan skabes tilstrækkelig tværvæntilering af kælderen, som kan gøre det muligt for regningsberedskabet at gøre indsats med slukning af fx en bil.

Det blev drøftet hvordan det sikres at aktiveringsmekanisme til røgoplukker i de i alt ca. 50 trappeopgange til stadighed holdes fuldt funktionsdygtige. Det eksisterende system er baseret på blandt andet en mekanisk anordning, som vedligeholdelsesmæssigt vurderes at være kompliceret ift. mere moderne systemer.

#### Andre forhold

Der bør udarbejdes en dokumenteret DKV-plan for bebyggelsen, som blandt andet beskriver hvornår de enkelte brandsikringskomponenter m.m. skal serviceres.

Adgangen til parkeringskælderen i tilfælde af brand blev drøftet. Det virker ikke umiddelbart muligt at få adgang til kælderen i tilfælde af strømafbrydelse eller defekt på porten i gavlen.



## 4. anbefalinger eller krav til brandmæssige forbedringer

I det følgende oplyses i overskriftsform anbefalinger, som identificeret i forbindelse med besigtigelsen. Denne liste skal forstås som et oplæg til videre diskussion og ingen af anbefalingerne vurderes at være så akutte eller påtrængende, at der skal reageres straks.

Der er for anbefalinger anvendt følgende tidsfrister:

A1: Gennemføres indenfor 3-6 måneder  
 A2: Gennemføres indenfor 6-12 måneder  
 A3: Gennemføres indenfor 1-3 år.

Disse tidsfrister skal dog alene ses som en vejledning til at kunne prioritere mellem de enkelte forslag og skal naturligvis underbygges yderligere på den økonomiske og tekniske side.

Nr.	Lokalisering	Emne	Tidsfrist
1	Generelt	Installeret nød- og panikbelysning og skiltning gennemgås for omfang, belysning m.m. Der bør derudover udføres egenkontrol af udstyret med faste intervaller.	A1
2	Generelt	Plan for Drift, Kontrol og Vedligehold (DKV-plan) af brandtekniske installationer bør udarbejdes, gerne med udgangspunkt i DBI's elektroniske kontrolplan.	A1
3	P-kælder	Der bør ikke parkeres el- eller hybridbiler i parkeringskælderen, grundet at brandbekæmpelse ifm. litiumbatterier kan være meget kompliceret.	A1
4	P-kælder	Adgangsforhold til p-kælderen for redningsberedskabet. Det skal sikres at dette kan ske uhindret af fx en strømafbrydelse og uanset hvor i de 3 sektioner at en eventuel brand opstår.	A1
5	Branddøre	Opgradering af døre, som vender ud imod flugtvejsgange, herunder fra vaskeri og gæstebolig.	A2
6	Røgoplukker i trappeopgange	Det undersøges om de eksisterende systemer til røgoplukker kan optimeres eller udskiftes til en mere moderne type, som ikke kræver mekanisk vedligehold. Alternativt bør der udføres egenkontrol af funktion med faste intervaller.	A1
7	P-kælder	Kvaliteten af den eksisterende røgudluftning i parkeringskældre er tvivlsom og derfor bør det overvejes at sikre denne på anden vis, fx ved udførelse af mekanisk røgudluftning i stedet (normalt svarende til et luftskifte på 6 gange i timen)	A2
8	P-kælder	De eksisterende brandskydeporte er udført med smelte-led som udløsermekanisme. Problemet herved er, at de normalt først udløser så sent, at branden allerede har spredt sig gennem portåbningen og at deres effekt derved er minimal. Bør udskiftes til moderne porte med ABDL-styring.	A3
9	Opgangsdøre i nr. 4A-4C og evt. andre	Det vurderes at døre mellem boliger og flugtvejstrapper er udført uden nogen form for brandklassifikation. I blokken med 8 boliger pr. etage bør det derfor overvejes at opgradere disse døre brandmæssigt til hvad som gælder for moderne adgangsdøre i etageboliger.	A3

## 5. Næste skridt

Bestyrelsen og inspektørkontorets medarbejdere gennemgår nærværende brandtekniske status, hvor undertegnede naturligvis står til rådighed, skulle der være behov for uddybning.

Gennemgangen kan fx omfatte diskussion af de fremkomne forslag til forbedringer, herunder en drøftelse med foreningens forsikringsselskab samt i nødvendigt omfang med offentlige myndigheder og beredskaber.

I denne proces vil det formentlig være relevant at få indhentet overslagspriser på de enkelte forbedringsforslag, inden der endeligt tages stilling.

Venlig hilsen

Ole Christian Hansen  
OCH Brandrådgivning ApS