



By&Bolig nyhedsbrev

By & Bolig Ejendomsadministration ApS - Falkoner Allé 3, 5. sal - 2000 Frederiksberg - 3324 2111 - post@bygobolig.com - www.bygobolig.com

August 2026

Velkommen til endnu et nyhedsbrev fra din ejendomsadministrator. Denne gang har vi fokus på brandeftersyn, så din forening kan være bedst muligt sikret: Lovgivning, krav og ansvar.

Brandeftersyn: Bestyrelsen er ansvarlig for sikkerheden

Det er heldigvis sjældent, at flammer får fat i en hel lejlighed eller endda en hel etageejendom. Men i marts 2022 gik det grueligt galt på Grøndals Parkvej i Vanløse, hvor en storbrand raserede i 16 opgange og 130 lejligheder udbrændte. Og i sidste uge hærgede en voldsom brand på Vesterbrogade i København, hvor to personer kom til skade og beboere måtte evakueres.



Siden 2022: Ejerens ansvar

Brandsikkerheden er altså ikke at spøge med. Tidligere stod det kommunale redningsberedskab (brandinspektøren) for de driftsmæssige brandsyn, men ifølge lovgivningen fra 2022 er det nu bygningsejeren - hvilket vil sige bestyrelsen i ejer- og andelsforeninger - der har ansvaret for den løbende kontrol og dokumentation af en ejendoms brandsikkerhed. Selv om lovgivningen ikke fastsætter et reelt krav om et årligt brandeftersyn, kan en årlig gennemgang være godt givet ud.

Forskel på ejer- og andelsforeninger

I en andelsboligforening ligger det overordnede ansvar for brandsikringen altid hos foreningens bestyrelse, da foreningen juridisk ejer hele ejendommen. Bestyrelsen har ansvar for vedligeholdelse af alle fælles brandtekniske installationer, branddøre i opgange, røgalarmer på fællesarealer og kontrol. Derudover skal det håndhæves, at trappeopgange, kældergange og loftsrum holdes helt fri for private ejendele, for eksempel barnevogne, sko og cykler, da de spærrer for flugtveje og udgør en brandfare. Andelshaveren skal sikre, at egne private røgalarmer virker, og undlade at lave ulovlige ændringer på lejlighedens hoveddør eller indvendige vægge, der bryder brandcellen.

I en ejerforening skelner man mellem fællesarealer, hvor bestyrelsen har ansvar for brandsikringen, og selve lejligheden, som er den enkelte ejers ansvar. Det gælder entrédøren,



som ofte er en branddør, og egne installationer: Renoveringer inde i lejligheden så som nyt badeværelse eller køkken må ikke bryde brandsikringen ind til naboen, ligesom det er ejerens eget ansvar at sætte røgalarmer op.

De fleste lever ikke op til kravene

Hos 2T Arkitekt & Ingeniør har man blandt andet specialiseret sig i brandeftersyn, hvor de gennemgår ejendommens brandmæssige forhold og rådgiver om eventuelle forbedringer. Deres erfaring er nemlig stadig, at op mod 98 procent af alle andels- og ejerforeninger har flere væsentlige mangler, når det kommer til brandsikkerhed.

Ofte kan der være tale om manglende huller i etagedækket, utætte rørgennemføringer, opmagasinering på bagtrapper eller lignende, som gør bygningen mindre sikker, lyder det fra 2T.

Et eftersyn omfatter blandt andet bygningens passive brandsikring, herunder brandceller, brandsektioner, brandtætninger og øvrige synlige forhold. Eventuelle fejl og mangler skal registreres og udbedres, så bygningen lever op til gældende brandkrav.

Også et forsikringsspørgsmål

Ud over at redde menneskeliv og skåne beboerne for de traumer, en voldsom brand efterlader i sit kølvand, kan brandeftersyn have betydning for foreningens forsikringsdækning. Forsikringsmægler Kasper Magelund fra Söderberg & Partners har gjort sig sine erfaringer, og hans oplevelse er, at et opdateret brandeftersyn som udgangspunkt hverken har direkte betydning for præmien - eller er noget, forsikringsselskaberne normalt efterspørger ved tegning eller fornyelse af en forsikring.



Til gengæld kan det få betydning i forbindelse med en skade, påpeger han. Et dokumenteret brandeftersyn kan være med til at vise, at foreningen har levet op til gældende krav og løbende har vedligeholdt bygningens brandsikkerhed. Det kan være en fordel, hvis der efterfølgende opstår spørgsmål om bygningens stand eller overholdelse af relevante regler.

Det skal du gøre ved brand i ejendommen

- **Red dig selv og andre:** Forlad bygningen med det samme og advar naboer, hvis det er muligt.
- **Luk døren:** Luk døren til det brændende rum for at hæmme ilt og røgspredning.
- **Ring 112:** Ring til alarmcentralen, når du er i sikkerhed udenfor.
- **Brug ikke elevator:** Benyt altid trappen ved brand.

"Generelt skal foreningerne ikke være bekymrede for den forsikringsmæssige dækning alene på baggrund af, om der foreligger et årligt brandeftersyn. Det afgørende er, at bygningen lever op til de gældende krav, og at eventuelle væsentlige mangler bliver udbedret. Derfor kan et brandeftersyn være et godt redskab til at dokumentere dette og skabe tryghed – både i forhold til brandsikkerheden og ved en eventuel forsikringsskade," forklarer Kasper Magelund.



Få et tilbud

2T Arkitekt & Ingeniør er en af de faglige eksperter, som tilbyder en systematisk kontrol. Den giver et godt overblik over ejendommens brandsikkerhed og sikrer samtidig den nødvendige dokumentation af den løbende drift.

Brandeftersynet kan med fordel kombineres med en teknisk gennemgang af ejendommens generelle vedligeholdelsesstand, så bestyrelsen får et samlet overblik over ejendommens tilstand og de fremtidige behov.



2T Arkitekt & Ingeniør

Morten Kjær Jakobsen, bygningskonstruktør, indehaver

Mobil: 40434989

Mail: morten@2-T.dk

Se mere hos [2T Arkitekt & Ingeniør her](#).

Vil din bestyrelse have et uforpligtende tilbud på brandeftersyn, så henvend jer til jeres daglige administrator.

Fokuspunkter i brandsikkerheden

- **Flugtveje:** Trapper og kældergange skal være fuldstændig ryddet. Ingen opbevaring tilladt.
- **Brandtætning:** Huller i gennemføringer af rør/kabler mellem etager eller lejligheder skal lukkes med godkendt brandskum eller fuge.
- **Branddøre:** Døre til kælder, loft og opgang skal være selvluukkende, slutte helt tæt og må aldrig blokeres med kiler.
- **Røgalarmer i fællesarealer og teknikrum:** Skal testes jævnligt. Det anbefales også at opsætte serieforbundne alarmer.
- **Brandslukkere og brandtæpper:** Placeres synligt på fællesarealer og skal tilses af en fagmand hvert år.



Lad os høre din mening

Hos By&Bolig er døren altid åben for dig, og din forening er meget velkommen til at holde generalforsamlinger, bestyrelses- og beboermøder hos os. Ganske gratis med kaffe og te på kanderne.

Vi samler på tilfredse kunder og hører gerne om jeres succeser. Men vi er også bevidste om, at vi altid kan blive bedre i vores daglige arbejde. Derfor har vi oprettet en 'ris og ros'-sektion på vores hjemmeside, hvor du nemt og hurtigt kan fortælle om din oplevelse af os som din ejendomsadministration: [Klik her](#).

Nyd sensommeren.

