

SEP 2019

*Vejledning til huseftersyn*

# Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport





## Formål med vejledningen

Formålet med vejledningen er, at sikre ensartethed i udarbejdelsen af tilstandsrapporter ved at vejlede om, hvilke forhold og mangler ved huset, der som udgangspunkt ikke bør registreres som skader.

Oversigten er tænkt som et element i den fælles forståelse af skadesregistreringen og skal skabe klarhed over, hvornår en mangel, en kosmetisk skade eller en mindre god byggeteknisk løsning bør registreres som en skade.

Udover skader kan det ligeledes påvirke ejerskifteforsikringens dækning, hvis der tages unødvendige og forkerte forbehold i forbindelse med eftersynet og vejledningen afdækker derfor også en række eksempler på, hvornår der som udgangspunkt ikke bør tages et forbehold. Du kan finde yderligere oplysninger i vejledningen *Registrering af bygninger og undtagelser*.



## Forbehold

Der er en række konstruktioner og forhold som den bygningsagkyndige ikke kan tilgå med de undersøgelsesmetoder og værktøjer, der forudsættes anvendt ved bygningsseftersynet. Disse skal der som udgangspunkt ikke tages særskilt forbehold for.

Nedenstående er eksempler på, hvad der som udgangspunkt ikke bør tages forbehold for i tilstandsrapporten.

- Konstruktioner bag skråvægge (paralleltage)
- Konstruktioner bag loft til kip (paralleltage)
- Konstruktioner mellem loft og tag ved flade tage (paralleltage)
- Blændgulve og undergulve under væg-til-væg tæpper eller andre gulvbelægninger
- Konstruktioner bag forsatsvægge på ydervægge, kældervægge og skillevægge
- Konstruktioner bag møbler, såfremt der ikke er tale om opmagasinering
- Konstruktioner bag fast inventar
- Konstruktioner, tagbelægninger, træværk eller andet på tagflader, kviste, områder bag skorstene eller lignende, der ikke er muligt at se fra enten medbragt stige eller fra terræn.
- Konstruktioner, der ligger i en vis afstand fra adgangslemmen til fx tagrum, skunke og krybekælder. Det vil sige, at der ikke må indgå afstandsbegrænsninger for besigtigelsen
- Forbehold for aflåst teknikrum i et "pool-sommerhus" under afsnittet "Gjort utilgængelig". Medtages under forbehold for "normalt tilgængelig".



## Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører *nærliggende* risiko for skader..

### INDVENDIGT

Glasuld, Rockwool, skumgummi eller lignende som tætning i rygning
PUR-skum (rører ikke umiddelbart ved trædele)
Ingen gangbro (skal kun med under forbehold)
K21 tagsten med skumgummistrimler i samlinger (NB! skumgummiløsning er kun fra Lysbro teglværk) (anføres under "byggningskonstruktioner")
Skjolder på lægter efter normal fugt og kondens på tagsten, eternit, skifer oa.
Naturlig fugt og kondens på underside af tagdækning efter regn (tegl, beton og eternit er ikke vandtætte)
Ingen undertag ved tegl- og betontagsten i garager og carporte
Ingen fodblik ved bt-tagsten og/eller falstagsten - undertag direkte til tagrende eller i "udhæng".
Hvæpsebo, flagermus eller insektbo

### UDVENDIGT

Ingen fuglegitre ved tagfod - ikke et krav
Uafdækkede remender
Sten og ral på paptage - også selv om der er tale om gamle tage
Almindelig slid af tagplader
Mindre revner mellem forskelling (mørtel) og tagsten ved hhv. rygning og gavle
Ingen bladfang i tagnedløb i fladt tag
Undertag slutter i udhæng (falstagsten)
Ingen dækbrædder på sternkant af carporte eller på stern foran skjulte tagrender
"Normal" mængde mos og lav på tage
Asbestfrie plader uden skader
Tagpap i skotrende på gammel zink
Overfladerust på skotrender, rendejern og tagrender
Blade i tagrender
Tagrender med lokale lunger, men hvor vand løber i tagnedløb, inden det løber over
Gamle "staldtage" af fx pandeplader der hænger og/eller er ujævne, men i øvrigt tætte og stabile
Tagrender uden fald
Ingen tagrender på gamle huse og sommerhuse (opført uden) og sekundære bygninger, som udhuse, stalde, huse med stråtage, etc. (I skel skal der være tagrende og nedløb)
Tagnedløb afvander direkte på terræn, hvis gamle huse er opført uden afløb
Ingen afdækningsbånd ved ventileret rygning (undertag og/eller toplægte er synlig under tagsten)



## Ydervægge

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører *nærliggende* risiko for skader.

Facader er ikke malet – står med rå puds
Facademaling skaller af pga. almindeligt slid (underlag vurderes ok)
Kalkspringere i normalt omfang
Normal slid af fuger
Små revner i mursten – som de er født med fra teglværket
Kosmetiske skader på mursten, fx afskalninger fra slag
Trykimprægneret træbeklædning ført til terræn ved sekundære bygninger
Tydelige reparationer af fuger, sten, puds, som er intakt
Spor efter nedtaget beplantning
Beplantning, der vokser op ad facader (skal kun med under forbehold)
Mindre områder, hvor pudsen mangler vedhæftning, men er intakt
Ingen musesikring i studsventiler i facademure (ikke et krav)

## Vinduer og døre

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører *nærliggende* risiko for skader.

Manglende vedligeholdelse af overflader
Elastisk fuge under bundkarm, som er trukket frem til forkant
Normale revner i mørtelfuger (mellem træ og fuge)
Rustent støbejernsvindue i tag uden egentlig tæring
Ridser i glas
Redningsåbninger, der afviger maksimalt 10% fra BR's krav
Misfarvet bundramme/karm i ovenlysvindue
Indvendige dørblad, som er demonteret og måske står i kælderen!
Elastiske (tætte) fuger (om vinduer/døre), både udvendigt og indvendigt
PCB i fuger skal normalt ikke nævnes, da det kun kan identificeres ved destruktiv prøvetagning



## Sokler

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører *nærliggende* risiko for skader.

Netrevner i puds på sokler (svind ved udtørring)
Stolper / trykimprægneret træ i jord
"Spør" i puds, hvor fundablokke stødes – ikke revnet
Afslåede kanter af klinker på udv. trapper
Ingen afdækning af lyskasser på egen grund (dog skade, hvis det er i offentligt areal)
Insitu støbt sokkel eller fundament af fundablokke uden puds
Maling på sokkel, som er slidt eller skaller af
Sokkelpuds på beton eller fundablokke, der ikke er ført under terræn
Værn på udv. trappe med max. 3 trin
Tydelige reparationer af sokkel, som er intakt

## Kælder, krybekælder, terrændæk

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører *nærliggende* risiko for skader.

Slagger som kapillarbrydende lag i gulve (noteres i materialeoversigten)
Fugt (grundfugt) i gamle vægge og gulve (huse fra før 1972)
Manglende riste på brønd i udv. trappeskakt og/eller lyskasser
Forsatsvægge, men kælderen er tør = der kan ikke måles fugt i gulve eller vægge (anfør under "byggningskonstruktioner", at der er forsatsvægge)
Trægulve, men kælderen er tør
Almindelige ujævnheder i konstruktioner (mindre godt håndværk)



## Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører *nærliggende* risiko for skader.

Intakte mørtelfuger ved tunge konstruktioner (beton, tegl, leca, gasbeton)
Intakte mørtelfuger ved lette konstruktioner (gips, etc.)
Enkelte fliser og klinker uden fuld vedhæftning (- 20-25% vedhæftning)
Ingen aftræk fra gamle badeværelser (fra før 1961), hvis der er et oplukkeligt vindue
Træbeklædning i brusenichen - uden synlige fugtskader (forudsætning at det er tæt bagved)
Skimmel / misfarvning af elastiske fuger
Misfarvede mørtelfuger i bruseniche
Malede vægge af beton, tegl/puds og letbeton i brusenicher (forudsætning = vådrumsmaling)
Mindre emaljeskader eller porcelænsskader - men stadig tætte
Vinduer i brusenicher
Døre tæt på bruseniche
Knækkede ribber i aftræksventilen eller løs ventil
Fugefri gulve (samme som industrigulve)
Gulvafløb i kælder udført af betonrør eller lerrør ("kaffekande") med en støbejernsrist
Betongulve i gamle badeværelser og bryggerser, med eller uden maling
Ingen fuge mellem væg og håndvask
Ingen fuge mellem toilettet og gulvet
Klinker, som er tilpasset / skåret og blot stødt! Dvs. uden en egentlig fuge som øvrige
Synlig lim eller vådrumssikring under rammen for gulvafløbet
Ingen sokkelklinke lavere end 60/100 mm. Tæt fuge mod væg uden for bruseniche er en acceptabel løsning
Gulvafløb i bruseniche udført af lille rundt eller firkantet afløb, som er ført til andet gulvafløb med vandlås i samme rum



## Gulvkonstruktion og gulve

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører *nærliggende* risiko for skader.

"Normal" knirken
Slitage af tæpper, vinylr mm., dog uden huller
Bjælkelag over kældre og stueetager, der giver sig pga. stor bjælkeafstand
Enkelte fliser og klinker uden fuld vedhæftning (- 20-25% vedhæftning)
Mindre gode samlinger og stød i gulvbrædder
Ingen rosetter omkring rørgennemføringer
Mindre skævheder og ujævnheder i ældre huse
Skjolder uden at der kan registreres fugt

## Indervægge / skillevægge

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører *nærliggende* risiko for skader.

Bløde træfiberplader på bagmure og skillevægge
Enkelte fliser og klinker uden fuld vedhæftning (- 20-25% vedhæftning)
Ingen fugning eller skureliste om køkkenbord
Tynde simple plader - "Japanel-plader" - limet direkte på væggene
Mindre områder, hvor pudsen mangler vedhæftning, men er intakt
Mindre gode "stød" i træbeklædninger
Nedslidt inventar





## Lofter/etageadskillelser

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører *nærliggende* risiko for skader.

Celotex på lofter
Mindre pæne samlinger / stød i brædder - træ er krympet
Ikke udførte skyggelister
Nedsænkede lofter

## Indvendige trapper

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører *nærliggende* risiko for skader.

Ingen gelænder eller håndlister på indvendige trapper, hvor dette ikke savnes
Slid på trapper (kanter, lak osv.)
Trin, der knirker, når man går på dem

## VVS-installationer

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører *nærliggende* risiko for skader.

Ingen fuge under toiletter
Ingen eller ikke synlige vandstop på opvaskemaskine og vaskemaskine
Revnede ildfaste sten i brændeovn - her kikker skorstensfejeren
Afløb fra sikkerhedsventil, som er ført til gulv med et gulv afløb
Ingen rosetter om rørgennemføringer
Overfladerust uden risiko for tæring
Røde afløbsrør i kældre eller andre synlige steder
Synlige pvc-kloakrør udvendige ved tagnedløb
Uisolerede rør i frostfrie omgivelser