

OKTOBER 2020

Vejledning til huseftersyn

Rev. 1, 23. december 2022

HVAD SKAL SOM UDGANGSPUNKT IKKE REGISTRERES I EN TILSTANDSRAPPORT





OPDATERINGER I VEJLEDNINGEN

23. december 2022:

Under 2. Ydervægge er slettet ordet Trykimprægneret, så der nu står Træbeklædning ført til terræn ved sekundære bygninger

Under 10. Indvendige trapper er linjen om gelænder ændret til Trapper med kun en håndliste eller lignende, der kan gribes i



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 i tilstandsrapporten.

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.

Oplistingen er inddelt i bygningsdele, herunder:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten (Indvendigt og udvendigt)
2. Ydervægge
3. Vinduer og døre
4. Sokler
5. Kælder, krybekælder og terrændæk
6. Vådrom (badeværelse, toilet og bryggers)
7. Gulvkonstruktion og gulve
8. Indervægge/skillevægge
9. Lofter og etageadskillelser
10. Indvendige trapper
11. VVS-installationer



1. Tagkonstruktion/-belægning og 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 o.a.
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 tagedløb i fladt tag
Undertag slutter i udhæng (falstagsten)
Ingen dækbrædder på sternkant på 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 tagedløb, 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 på sekundære bygninger, som udhuse, stalde, huse med stråtage, etc. (i skel skal der være tagrende og nedløb)
Tagedløb afvander direkte på terræn, hvis gamle huse er opført uden afløb
Ingen afdækningsbånd ved ventileret rygning (undertag og/eller toplægte er synlig under tagsten)



2. 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 malede – 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
Træbeklædning ført til terræn ved sekundære bygninger
Tydelige reparationer af fuger, sten og 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)

3. 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 demonterede 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



4. 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
"Spor" 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

5. Kælder, krybekælder og 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)



6. 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 der 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)
Gulv afløb i kælder udført af betonrør eller lerrør ("kaffekande") med en støbejernsrist
Betongulve i gamle badeværelser og bryggerser, med eller uden maling
Ingen fuger mellem væg og håndvask
Ingen fuger mellem toilettet og gulvet
Klinker, som er tilpasset / skåret og blot stødt! Dvs. uden en egentlig fuger som øvrige
Synlig lim eller vådrumssikring under rammen for gulv afløbet
Ingen sokkelklinke lavere end 60/100 mm. Tæt fuger mod væg uden for bruseniche er en acceptabel løsning
Gulv afløb i bruseniche udført af lille rundt eller firkantet afløb, som er ført til andet gulv afløb med vandlås i samme rum



7. 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, vinyl er mm., dog uden huller
Bjælkelag over kældre og stueetager, der giver sig pga. stor bjælkeafstand
Enkelte fliser og klinker uden fuld vedhæftning (75-80% 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

8. 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 (75-80% 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



9. 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

10. 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.

Trapper med kun en håndliste eller lignende, der kan gribes i
Slid på trapper (kanter, lak osv.)
Trin, der knirker, når man går på dem

11. 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 fuger under toiletter
Ingen eller ikke synlige vandstop på opvaskemaskine og vaskemaskine
Revne ildfaste sten i brændeovn - her kigger skorstensfejeren
Afløb fra sikkerhedsventil, som er ført til gulv med et gulvafløb
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