

Revision 1.
28. juli 2026

Vejledning nr. 8 til huseftersyn

HVAD BØR DER SOM UDGANGSPUNKT SES EFTER I FORHOLD TIL BRANDSPREDNING





Revisionshistorik:

Revisions nr.	Dato	Hvad er revideret
Første udgave	23. juni 2026	
Rev. 1	28. juli 2026	Følgende Administrative rettelser er foretaget inden officiel udgivelse af vejledningen
		Administrativ rettelse af figur henvisning på side 4 under emnepunkt Integreret garage under figur 1 & figur 2: <i>dvs. væggen og loftet (loft er adskillelsen imellem garage og tagrum) mod boligdelen</i> Rettet fra: (se figur 5) Til (se figur 8) Hvis der er en lodret adskillelse i tagrummet, Rettet fra: (se figur 4) Til (se figur 5), er det denne bygningsdel, der danner grundlag for brandadskillelse, og ikke loftet i garagen.
		Administrativ rettelse af figur henvisning på side 5 kappittel 1 c: Rettet fra (se fig.4) til (se fig.5)
		Administrativ rettelse af figur henvisning på side 5 kapittel 1 d i afsnittet under figur 6 & figur 7: Hvis væggen er ført op under tag og afsluttet med stenuldsisolering eller lignende tæt op under tagbelægningen, betragtes det som en brandadskillende konstruktion Rettet fra: (se figur 11 og 12) Til (se figur 12 og 13)
		Administrativ rettelse af figur henvisning på side 6 i sidste afsnittet under kapittel 2 b: Har loftslemmen eller karmen synlig brandpasta – brandpastaen kan have forskellige farver. Rettet fra: (se figur 3) Til (se figur 4)



Indhold

INDLEDNING	4
INTEGRERET GARAGE.....	4
BRANDADSKILLELSER MELLEML BOLIGENHEDER.....	6
EKSEMPLER PÅ SKADESTEKSTER.....	7

Indledning

Hvad bør der som udgangspunkt ses efter i forhold til brandspredning ved udarbejdelse af en tilstandsrapport.

Ved husgennemgangen kigger den bygningssagkyndige bl.a. efter, om der er utilsigtet risiko for brandspredning, hvis der skulle opstå brand i eller uden for bygningen eller tæt på den. Vi har fokus på risikoen for boligens beboere i tilfælde af brand og ser i den forbindelse ikke på, om der er en direkte ulovlighed i forhold til bygningslovgivningen.

Ved mange af de beskrevne punkter herunder er der ikke tale om skader, før der sker en hændelse, i dette tilfælde brand. Der er derfor ikke direkte synlige skader på bygningsdele. Forholdene skal kun beskrives, hvis du som bygningssagkyndig vurderer, at der er en reel risiko for utilsigtet brandspredning og derved risiko for personskade ved det hus, som du besigtiger.

Der er indsat eksempler på skader. De er alene vejledende. Det er altid den bygningssagkyndiges ansvar at anføre de konkrete forhold, der ses under eftersynet.

Integreret garage

En integreret bygning kan eksempelvis være en garage, carport eller lignende, der ligger under samme tag- og/eller facadekonstruktion. (se figur 1 og 2)



Figur 1 – integreret garage



Figur 2 – integreret carport

Ved bygninger med integreret garage eller carport skal man have fokus på brandadskillelsen til boligenheden, dvs. væggen og loftet (loft er adskillelsen imellem garage og tagrum) mod boligdelen (se figur 8). Hvis der er en lodret adskillelse i tagrummet, (se figur 5), er det denne bygningsdel, der danner grundlag for brandadskillelse, og ikke loftet i garagen.

Der er flere punkter, der bør holdes øje med. Her er nogle eksempler:

1. Væggen mellem boligenhed og garage bør være en brandadskillende enhed. Det kan fx være:
 - a. Er der i væg til boligenheden en branddør. Se f.eks. efter:
 - Er der mærke i ryggen af døren og evt. karmen, der viser, at det er en branddør. Her er eksempel på 3 forskellige mærker. Du bør være opmærksom på, at mærkerne kan være faldet af eller overmalet.



Figur 3 – Mærkater på branddøre

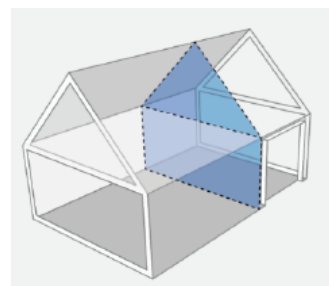
- Er der brandpasta i dør eller karm. Brandpasta findes i forskellig farve og bredde. Som bygningssagkyndige laver vi kun en visuel kontrol. Medmindre man har anden konkret viden, kan det antages, at døren er en branddør, hvis man visuelt ser brandpasta. Se eksempler på brandpasta herunder.



Figur 4 – Forskellige farver brandpasta

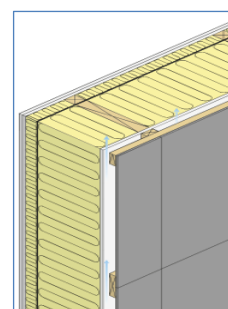
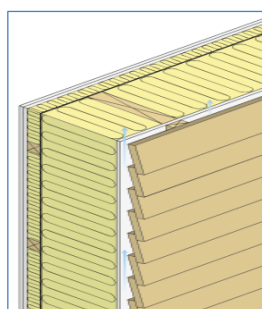
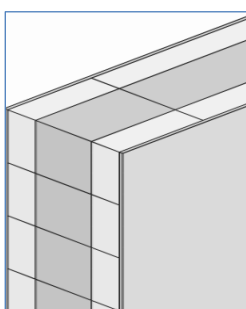
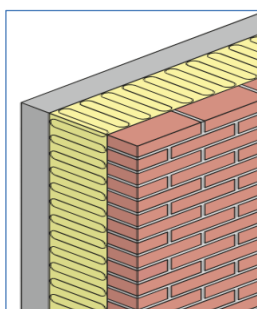
Brandpasta må i henhold til flere dørproducenter overmales op til 2 gange, men da det ikke er synligt, hvor mange gange der er blevet malet, bør den bygningssagkyndige som udgangspunkt vurdere, at reglerne er blevet fulgt.

- Der bør ikke kommenteres på vinduer fra beboelsen mod garagen, da det er vanskeligt at vurdere, om der er brandglas i vinduet. Yderligere kan det være vanskeligt at se mærkningen på selve glasset.
 - Fortsætter væggen over loft som lodret brandadskillelse til boligenheden (se fig.5) så er det den brandadskillende bygningsdel til boligenheden.
 - Hvis der ikke er en lodret adskillelse over loft, ser man efter, om loftet udgør en brandadskillende konstruktion (se punkt 2).
- Er der tale om en reel ydervægskonstruktion, kan denne vurderes til at være den brandadskillende bygningsdel.



Figur 5 – Brandadskillende væg

- Vær opmærksom på, at denne type vægge kan være udført af både tunge og lette materialer. (se figur 6 og 7)



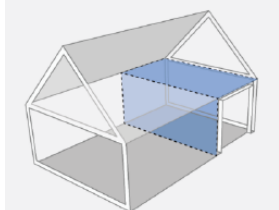
Figur 6 – Eksempler på tunge ydervægskonstruktioner

Figur 7 – Eksempler på lette ydervægskonstruktioner

- Hvis væggen er ført op under tag og afsluttet med stenuldsisolering eller lignende tæt op under tagbelægningen, betragtes det som en brandadskillende konstruktion (se figur 11 og 12) Vær opmærksom på, at situationen ikke kan besigtiges, når der er undertag. I denne situation forudsættes det, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt, og det bør derfor ikke medtages som en skade i rapporten.

2. Loftkonstruktionen i garagen kan udgøre en del af brandadskillelsen mellem integreret garage/carport og boligenheden eller loftrummet (se fig. 8). Er dette tilfældet, bør man som minimum se efter dette:

- a. Er loftskonstruktionen en brandadskillende bygningsdel.
 - Over integreret carport må der ikke være åbentstående brædde-beklædning monteret, eventuelt på vindpap. Hvis husets ydervæg er ført op under tag, se punkt 1.
 - Den monterede loftbeklædning skal overholde krav til en klasse 2-beklædning (K1 10 D-s2,d2). (se fig. 9)



Figur 8 – Brandadskillende loft



Figur 9 – Brandadskillende loft

- b. Loftslømmen i konstruktionen mellem garage og loftsrummet skal være en brandgodkendt loftsløm (se figur 10) (dette er ikke gældende for loftslømme, der er inde i selve boligenheden). Se f.eks. efter:
 - Har loftslømmen mærkat/typeskilt. Her står typisk, hvilken brandklasse enheden er godkendt til.
 - Har loftslømmen eller karmen synlig brandpasta – brandpastaen kan have forskellige farver. (se figur 3)



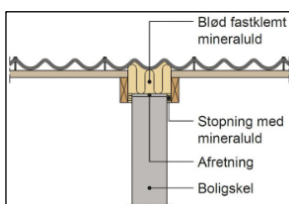
Figur 10 – Brandadskillende loftsløm

Brandadskillelser mellem boligenheder

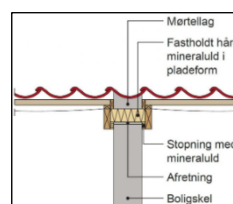
Ved boliger med lodrette adskillelser mellem forskellige boligenheder, f.eks. tvillingehuse, rækkehuse m.m. (se figur 11), bør man have øget fokus på brandadskillelsen mod de tilstødende boligenheder, f.eks. i loftsrum og krybekældre.



Figur 11 – Boligskel ved dobbelt integreret carport
Der vil være flere punkter, der bør holdes øje med. Her er nogle eksempler:



Figur 12 – Brandkarmserstatning under tag med bølgeplader.



Figur 13 – Brandkarmserstatning under tag med tegl



Figur 14 – Udvendig brandkarm ved tag med tegl

- a. Vægge i loftsrum mellem den boligenhed, der besigtiges og tilstødende boligenhed bør være en brandadskillende væg.
- b. Væggen skal være afsluttet korrekt ved tag. Se f.eks. efter:
 - Er der udvendig brandkarm ført over tag (gælder både tage med og uden undertag). (se figur 14)
 - Hvis der er lavet brandkarmserstatning indvendigt, ses der ved tage uden undertag efter, om det er brandteknisk korrekt udført, da afslutningen mod tagbeklædning kan være visuel. (se figur 12 & 13)



- Er der brandkarmsersætning indvendigt ved tage med undertag, vurderes det at være udført korrekt. Har man haft tegninger til rådighed, kan der være indtegnet en udført løsning på lukningen mod tag.
- c. Eventuelle gennembrydninger i væggen skal være brandtætnet, så der ikke er risiko for brandspredning til andre rum eller bygninger. Kig f.eks. efter:
 - Er der åbne huller i brandadskillelsen, der efter den bygningssagkyndiges skøn og vurdering udgør en risiko for brandspredning.
- 3. Vægge i kældre og krybekældre mellem den boligenhed, du besigtiger og tilstødende boligenhed, bør være en brandadskillende væg, og man bør se efter:
 - a. Eventuelle gennembrydninger i væggen skal være brandtætnet, så der ikke er risiko for brandspredning til andre rum eller bygninger. Kig f.eks. efter:
 - Er der åbne huller i brandadskillelsen, der efter den bygningssagkyndiges skøn og vurdering udgør en risiko for brandspredning.

Eksempler på skadestekster



Skade: Døren mellem integreret garage og boligen er ikke en branddør.
Risiko: Der er en risiko for brandspredning i tilfælde af brand og derved personrelateret risiko.
Bemærkning: Der ses ikke efter konstruktionens lovlighed, men om der kan være fare for, at personer kan komme til skade i tilfælde af brand.



Skade: Brandadskillelse til nabohus har åben spalte mod tagsten.
Risiko: Der er en risiko for brandspredning i tilfælde af brand og derved personrelateret risiko.
Bemærkning: Der ses ikke efter konstruktionens lovlighed, men om der kan være fare for, at personer kan komme til skade i tilfælde af brand.



Skade: Loftlem i integreret garage er ikke en brandgodkendt loftlem.
Risiko: Der er en risiko for brandspredning i tilfælde af brand og derved personrelateret risiko.
Bemærkning: Der ses ikke efter konstruktionens lovlighed, men om der kan være fare for, at personer kan komme til skade i tilfælde af brand.