

BEST PRACTICE

SKADESVURDERING



EN HJÆLP TIL AT FORETAGE DEN KORREKTE SKADESVURDERING

INDHOLDSFORTEGNELSE

TAGKONSTRUKTION/-BELÆGNING/SKORSTEN	3
Asbestslam i tagrum	4
Tagets restlevetid	5
Tagmaterialer	6
Taghældninger	7
Taghældning ved planeternit skifer	8
Hygrodiode	9
Ventilation af tagkonstruktioner	11
Tagkonstruktion med stålplader og lav hældning	13
YDERVÆGGE	14
Værn	15
VINDUER OG DØRE	17
Redningsåbninger	18
Hældning på ovenlysvinduer	19
FUNDAMENTER/SOKLER	20
KÆLDER/KRYBEKÆLDER/TERRÆNDÆK	21
Indvendige forsatsvægge i kælder	22
VÅDRUM (BADEVÆRELSE, TOILET OG BRYGGERS)	23
Klinker eller fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådrum	24
Gulvafløb	25
Renovering af gulvafløb	27
GULVKONSTRUKTION OG GULVE	28
INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE	29
Indvendige forsatsvægge	30
LOFTER/ETAGEADSKILLELSER	31
INDVENDIGE TRAPPER	32
Indvendige trapper	33
VVS-INSTALLATIONER	35
UNDTAGELSER / FORBEHOLD	36
Undtagelse ifm. snedække	37
DIVERSE	38
Skadeskarakter GUL / RØD	39
Sælgeroplysninger	40
Ejendommens bygninger og undtagelser	42
Sammenskrivning af skader	44
Besigtigelse af tag	46

TAGKONSTRUKTION/-BELÆGNING/SKORSTEN

Som udgangspunkt skal indtørret asbestslam i tagrum have skadeskarakteren **GRÅ**.

Men i tilfælde, hvor forholdet er i massivt omfang, hvor det også ses på gangbro, i område omkring loftlem og lignende, hvor vi vurderer det kan hvirvles op, når man færdes i tagrum, gives skadeskarakteren **RØD**.

SKADE - GRÅ:

Tagplader er blevet rensed og malet. Der er i forbindelse med afrensningen trængt slam indeholdende asbestfibre ind i tagrummet, hvor det ses aflejret på isolering, gangbro og træværk.

RISIKO:

BEMÆRKNING:

Størknet asbestslam i urørt tilstand har ingen eller begrænset skadevirkning. Hvis man vil fjerne slammen uden professionelt udstyr og - metode, kan det dog være forbundet med personrisiko.

SKADE - RØD:

Tagplader er blevet rensed og malet. Der er i forbindelse med afrensningen trængt slam indeholdende asbestfibre ind i tagrummet, hvor det ses aflejret på isolering, gangbro, træværk og i område omkring loftlem. Forholdet er i større omfang.

RISIKO:

Der er risiko for personskade ved indånding af asbeststøv.

BEMÆRKNING:

Det vurderes, at forholdet er i et omfang, hvor asbestslam/støv kan hvirvles op, når man færdes i tagrum.



I Kvalitetsafdelingen får vi en del henvendelser vedr. tagets restlevetid. Henvendelser der ofte afstedkommer en revision af den udførte tilstandsrapport.

Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for tagets restlevetid er beskrevet i:

- I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige pkt. 8.8
- I SIK-vejledning nr. 1 "Hustypebeskrivelse" fra side 4 og fremefter

Bemærk at der i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige står følgende.

"Angivelsen af restlevetiden skal alene baseres på de oplysninger, som den bygnings-sagkyndige kan skaffe om tagets alder og det materiale, der er anvendt til opførelse af den pågældende bygningsdel. Ud fra de oplysninger genereres restlevetiden og vises på en tidslinje. Der indgår således ikke et fagligt skøn af levetiden for taget på den konkrete ejendom i angivelsen.

Har den bygningssagkyndige ingen oplysninger om, hvornår taget eller dele heraf (undertag, skotrender eller tagbelægning) er opført, skal der i Husweb i stedet angives, at tagets restlevetid er ukendt, da der ikke er kendskab til opførelsetidspunktet."

I skal således, hvis I ikke kender tagets opførelsetidspunkt eller hvis I er i tvivl, angive at tagets restlevetid er ukendt.

Spørg altid sælger (når I har mulighed for det) om tagets opførelsetidspunkt, hvis I ikke i forvejen kender det ud fra tilgængeligt materiale om bygningen.

Hvis I får tagets opførelsetidspunkt oplyst mundtligt, skal I angive, under bemærkninger, hvorfra I har oplysningerne. Skriv f.eks. *Tagets opførelsetidspunkt er oplyst mundtligt, af sælger, ved besigtigelsen.*

EJENDOM	SÆLGER/RÅDGIVER	HUSEFTERSYN	UNDTAGELSER	MATERIALER	SÆLGEROPLYSNINGER	FILER	GENERELLE BILLEDER
BBR dato:	07-02-2022						
Tidligere tilstandsrapport :							
Bemærkninger:	Tagets opførelsetidspunkt er mundtligt oplyst af sælger ved besigtigelsen.						Standard tekst
Andet materiale:							Standard tekst

Vi oplever nogle gange, at vi møder tagmaterialer, hvor der kan opstå tvivl om, hvorledes de skal angives i materialeskemaet.

Da de valg der træffes i materialelisten, danner grundlag for tagets restlevetid, er det vigtigt at der træffes det rigtige valg.

Herunder materialer der kan give anledning til tvivl, samt det valg der så skal træffes i materialeskemaet.

Tagmateriale	Materialeskema
Huntonit undertag	Banevare/bitumen/pap
Glaseret teglsten	Der vælges røde vingetagsten eller falstagsten, alt efter om det er vingetagsten eller falstagsten
K21 tagsten med fugesystem	Tagsten med fugesystem
Eternitbølgeplader, hvor det ikke kan bestemmes, om pladerne er med- eller uden asbest	Under punktet " <i>andet</i> " skrives der følgende: Eternitbølgeplader (ved besigtigelsen kunne det ikke bestemmes, om pladerne er med- eller uden asbest)

Er tagbelægningen med- eller uden asbest ?

Hvis vi kender årstallet for tagbelægningen, eller hvis vi kan aflæse nummeret på pladerne, er det forholdsvis enkelt at finde ud af, om der er asbest i tagbelægningen.

- Eternittage fra før 1984 indeholder altid asbest.
- Eternittage fra 1984-1988 kan indeholde asbest.
- Eternit produceret efter 1988 indeholder ikke asbest.

Du kan finde ud af, om bølgeeternittag har asbest ved at tjekke oversiden af tagpladerne. Her vil der være trykt et nummer med 5-10 cifre i pladen.

Hvis det første tal er 0 eller 1, indeholder tagpladen asbest.

Hvis det første tal er 4 eller 5, er der ikke asbest i taget.

Det skal hermed præciseres, at det ALTID skal angives som en skade i skadesoversigten, i en tilstandsrapport, hvis der er tagbelægning monteret med for lav hældning.

Skaden registreres ved brug af NRGi standardtekster som eksempel herunder.

SKADE – RØD:

Tagbelægning med bølgeeternit har mindre taghældningen end foreskrevet af producenten (minimum 14 gr. uden undertag).

RISIKO:

Den lave taghældning giver risiko for fugtindtrængning i samlingerne og derved følgeskader i den underliggende konstruktion.

SKADE – GUL:

Tagbelægning med bølgeeternit har mindre taghældningen end foreskrevet af producenten (minimum 14 gr. uden undertag).

RISIKO:

Den lave taghældning giver risiko for fugtindtrængning i samlingerne og derved følgeskader i den underliggende konstruktion på længere sigt.

Herunder forskellige tagmaterialer og deres minimums hældning. Der er flere typer og det kan også afhænge af forskellige producenter. Meld gerne ind til ka@nrgi.dk, hvis I finder flere, så opdatere vi skemaet.

Tagbelægning med bølgeeternit.	Minimum 14 gr. uden undertag.
Tagbelægning med plan eternit.	Minimum 35 gr. uden undertag
Tagbelægning med stråtag.	Anbefalet min. 45 gr.
Tagbelægning med vingetegl.	Minimum 40 gr. med understrygning.
Tagbelægning med falstagsten.	Minimum 35 gr. med understrygning.
Tagbelægning med teglsten.	Minimum 25 gr. med undertag.
Tagbelægning med betontegl.	Minimum 14 gr. med undertag.
Tagbelægning med betontegl.	Minimum 20 gr. med understrygning.
Tagbelægning med Decra	Minimum 12 gr. uden fast undertag.
Tagbelægning med Decra	Minimum 10 gr. med fast undertag.
Tagbelægning med stål trapezplader	Minimum 5 gr.

Herunder udsnit af afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige:

"Afgørelse fra Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige – J.nr. 10030

Der er i denne sag tale om to forhold, hvor det er vigtigt at pointere, at disse ingen sammenhæng har. Forhold 1 er vedrørende en utilstrækkelig taghældning på garagebygning/udhuset, hvor nævnet slutligt kommer frem til, at den bygningssagkyndige står til ansvar for manglende notering. Hertil foreligger en begrundelse af, at den væsentlig for lave taghældning er den medvirkende årsag til vandindtrængen. Det skal bemærkes, at det fremgår i skønsmandens erklæring, at den reelle taghældning på 4 grader er af væsentlig karakter under den anbefalede på 14 grader, hvorfor denne mærkbare forskel er årsagen til indtrængen."

Vi ser mange huse med planeternit skifer, der ikke er oplagt efter producentens nugældende montagevejledning mht. tagets hældning/anvendelse af undertag.

Ifølge producenten må beklædningen ikke anvendes ved taghældninger under 18°. Ifølge producenten bør der etableres undertag ved taghældninger 18-34°. Oplægning efter kitmetoden bør kun anvendes ved større hældning.

Ifl. Cembrit blev der først stillet krav til undertag, ved taghældninger 18-34°, i 1980'erne.

Jf. BYG-ERFA erfaringsblad (27)930217 er tage uden undertag, ved taghældninger 18-34°, ikke tilstrækkeligt tætte.

Herunder billeder fra et hus med planeternit skifer, hvor taghældningen er ca. 30° og, hvor der ikke er anvendt undertag. Efter vores besigtigelse er der konstateret fugtindtrængning i tagkonstruktionen.



Forhold som dette registreres og anføres i tilstandsrapporten ved brug af vores standardtekster.

SKADE – RØD:

Tagbelægning med planeternit skifer har mindre taghældningen end foreskrevet af producenten (minimum 35 gr. uden undertag).

RISIKO:

Den lave taghældning giver risiko for fugtindtrængning i samlingerne og derved følgeskader i den underliggende konstruktion.

SKADE – GUL:

Tagbelægning med planeternit skifer har mindre taghældningen end foreskrevet af producenten (minimum 35 gr. uden undertag).

RISIKO:

Den lave taghældning giver risiko for fugtindtrængning i samlingerne og derved følgeskader i den underliggende konstruktion på længere sigt.

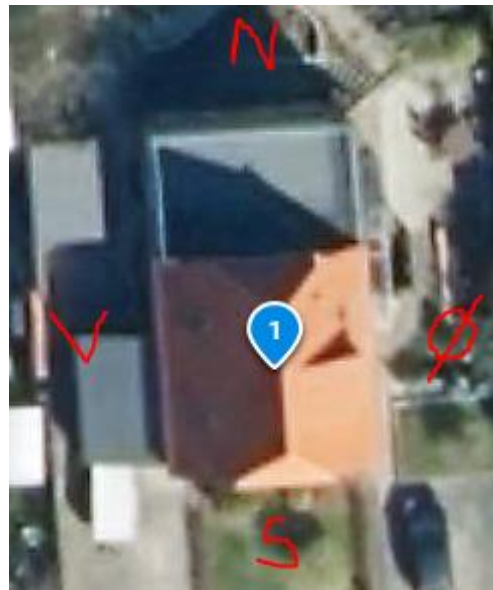
BEMÆRKNING:

Ved besigtigelsen ses der ingen tegn på utætheder.

Med den viden vi har, om de risici der er forbundet med anvendelse af Hygrodiode, er det et forhold vi skal have skærpet opmærksomhed omkring.

De risici der er forbundet med anvendelse af Hygrodiode og, hvilke forudsætninger der skal være opfyldt for indbygning i u-ventilerede paralleltage (flade eller med hældning), er beskrevet i BYG-ERFA blad (27)051229.

Eksemplet herunder viser en ejendom, hvor der er udført en tilbygning med fladt tag. Den flade tagkonstruktion er udført uden ventilation og tegningsmaterialet beskriver anvendelse af Hygrodiode. Tilbygningen, med det flade tag, er placeret mod nord og den oprindelige bygning er placeret mod syd. Da den oprindelige bygning er højere end tilbygningen, vil den forårsage mere eller mindre permanent skygge på det flade tag, i store dele af dagtimerne.



I tilfælde som dette skal man, ifm. udførelse af en tilstandsrapport, have skærpet opmærksomhed på, om forudsætningerne for anvendelse af Hygrodiode er opfyldt. Er tagfladen solbeskinnet? – Er dele af tagfladen i permanent skygge? – Er der taghave, græstørv eller lignende? – Er der tagterrassebelægning?osv. Læs mere herom i BYG-ERFA blad (27)051229.

Hvis der ikke er tegningsmateriale eller andet der gør en opmærksom på anvendelse af Hygrodiode, anføres en skade på manglende ventilation af tagkonstruktionen.

Hvis der er anvendt Hygrodiode. Såfremt forudsætningerne for anvendelse af Hygrodiode ikke er opfyldt bør der, i tilstandsrapporten, anføres en skade på forholdet. Eksempler på formulering af skaden, samt karakterisering kan ses på næste side.

Ovenstående eksempel er fra en sag, i KA-afdelingen, hvor et forsikringsselskab henvender sig, da køber efter overtagelse af ejendommen opdager skader forbundet med anvendelse af Hygrodiode. I dette tilfælde lykkedes det KA-afdelingen, at afvise klagen/henvendelsen. Men sagen kunne med stor sandsynlighed også været faldet anderledes ud.

SKADE – RØD:

Jf. tegningsmateriale er tagkonstruktionen udført som u-ventileret træbaseret tagkonstruktion med Hygrodiode. Tagfladen er stedvist "blød" og eftergivende ved betrædning.

RISIKO:

Der er risiko for skadelig fugtophobning i tagkonstruktionen og risiko for følgeskader.

BEMÆRKNING:

-

SKADE - ? (undersøges nærmere):

Jf. tegningsmateriale er tagkonstruktionen udført som u-ventileret træbaseret tagkonstruktion med Hygrodiode. Dele af tagfladen vurderes at være i mere eller mindre permanent skygge pga. xxxxxxxxxxxx.

RISIKO:

-

BEMÆRKNING:

Det bør undersøges nærmere om forudsætningerne for anvendelse af Hygrodiode er opfyldt. Samt om forholdet har givet anledning til fugtskader/fugtophobning i tagkonstruktionen.

Ved alle huseftersyn skal det vurderes, om tagkonstruktionen bør være ventileret og i så fald, om den er ventileret korrekt.

Husk på, at der er tagkonstruktioner der ikke skal være ventileret herunder:

- Varme tage (hvor den bærende konstruktion er placeret på den varme side af konstruktionen).
- Hvor der er anvendt dampbremse af Hygrodiode (se Best Practice vedr. Hygrodiode).
- Hvor der er anvendt diffusionsåbent undertag, hvis der er tæt dampspærre og isolering er i tæt kontakt med undertag.

Der skal foretages en konkret vurdering, ved hver enkelt ejendom, ud fra besigtigelsen og evt. baggrundsmateriale. Vi skal ikke "opfinde" skader der ikke er der eller som betragtes som skjulte forhold. I f.eks. huse med loft til kip, hvor vi ikke kan vurdere om konstruktionen bør være ventileret eller om den er ventileret, må vi antage, at konstruktionen er lavet korrekt. I SIK Vejledning 2 "Skade og Vurdering" er følgende beskrevet:

"Udgangspunktet for bygningseftersynet

Den bygningssagkyndige må som udgangspunkt forudsætte, at de besigtigede bygninger er opført i overensstemmelse med god skik, dvs. både i overensstemmelse med god "håndværksmæssig praksis" for det enkelte fag og i overensstemmelse med det "almene tekniske fælleseje".

Ved manglende ventilation af tagkonstruktioner anvender vi hhv. GRÅ og RØD karakterisering, alt efter hvor kritisk vi vurderer forholdet, på den pågældende ejendom.

Vær præcis i jeres skadesbeskrivelse. Beskriv de forhold der ligger til grund for den manglende ventilation. Det er f.eks. ikke nok at skrive "Ventilationen langs skråvægge vurderes utilstrækkelig" hvis der samtidig mangler ventilation ved tagfod og kip.

Eksempel på GRÅ vurdering:

- Ved et 1-planshus, hvor tagrum og konstruktioner er synlige fra indvendig side, kan vi karakterisere skaden GRÅ, hvis vi ikke ser tegn på følgeskader og samtidig vurdere at skaden er mindre alvorlig uden nærliggende risiko for følgeskader.
GRÅ vurdering - fordi vi ved selvsyn kan se, at konstruktionen fungerer.

Eksempler på RØD vurdering:

- Ved ejendomme med built-up tag, hvor konstruktionen ikke er synlig, hvor vi ikke kan se/konstatere ventilationsspalter ved udhæng eller murkroner. Her karakteriseres manglende ventilation med RØD. RØD vurdering – fordi vi kender risikoen og fordi vi IKKE ved selvsyn kan garantere, der ikke er følgeskader i den skjulte konstruktion.
- Ved 1 ½-planshuse, med skjulte konstruktioner, her tænkes især på skråvægskonstruktion. Her karakteriseres manglende ventilation med RØD. RØD vurdering – fordi vi kender risikoen og fordi vi IKKE ved selvsyn kan garantere, der ikke er følgeskader i den skjulte konstruktion.
- Ved alle ejendomme, hvor vi kan se tegn på følgeskader. Det kan være fugtspor og misfarvninger på f.eks. træværk eller undertag. Her karakteriseres manglende ventilation med RØD. RØD vurdering – fordi vi ved selvsyn kan konstatere følgeskader.

Når der er følgeskader, skal disse altid anføres som en selvstændig skade, f.eks. som herunder:

SKADE – GUL:

Undertaget er med misfarvninger.

RISIKO:

Der er risiko for yderligere skadesudvikling.

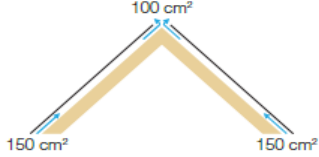

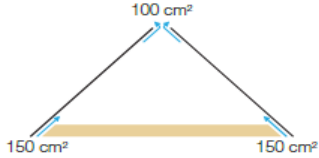
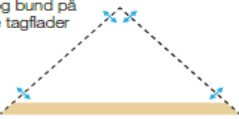
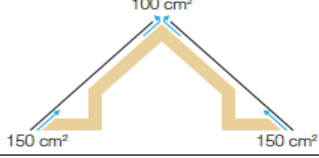

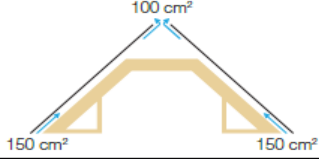
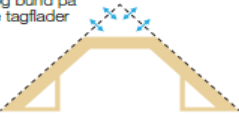
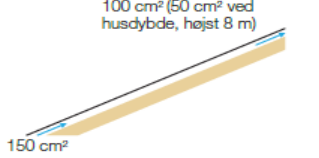

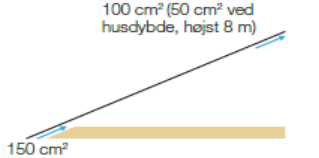
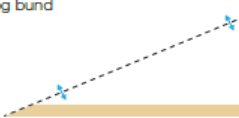
BEMÆRKNING:

Forholdet vurderes, at skyldes manglende ventilation.

Se i øvrigt nedenstående, hvor der kan findes nyttig viden om ventilation af tagkonstruktioner:

- SIK vejledning 2, Skade og Vurdering.
- SIK vejledning om byggeskik og byggeteknik nr. 1 Tagkonstruktion.
- BYG-ERFA (27)13 06 05 – Tagkonstruktioner med lille hældning - ventilation og fugtforhold.
- BYG-ERFA (27)22 12 16 – Ventilation af tagkonstruktioner med hældning.

Herunder nyttig illustration fra BYG-ERFA (27)22 12 16 – Ventilation af tagkonstruktioner med hældning.

Diffusionstæt undertag	Diffusionsåbent undertag	Konstruktion	Forklaring
		Paralleltag (Sadeltag)	Trykdigning gennem ventilationsstuds Ventilation gennem ventilationsåbning Diffusionstæt undertag
		Tagrum (Sadeltag)	Diffusionsåbent undertag Isolering
		Skunkrum (Sadeltag)	
		Hanebåndsløft (Sadeltag)	
		Paralleltag (Pulttag)	Ventilationsstuds Angivelser er baseret på 50 cm² åbningsareal.
		Tagrum (Pulttag)	Ventilationsåbninger med net Åbningsarealet skal mindst fordobles. Ventilationsåbninger ved tagfod Projekteres med 150 cm² åbningsareal, så de færdige ventilationsåbninger har mindst 100 cm² åbningsareal. Kipplanke og opdelt rygning Ventilation i kip på 100 cm² pr. side.

Figur 9. Placering og areal af ventilationsåbninger i tage med mere end 10 graders hældning. På figuren angives arealet uden net pr. spærtag, når husdybde er højst 16 m og spærstafstanden højst er 1,2 m. Skiftevis placering pr. spærtag af trykdignende ventilationsstuds er illustreret i figur 7 og 8. Bemærk, at uventilerede løsninger med diffusionsåbent undertag forudsætter en luft- og dampstæt dampspærre, hvilket sjældent forekommer i gamle bygninger.

Tagkonstruktioner der er udført med lav hældning og stålplader kræver altid opmærksomhed. Hvis konstruktionen så også er udført med isolering og loft som på billeder herunder, kræver det skærpet opmærksomhed.



Vi ser det ofte på baghuse, garager eller lignende som man "lige" har inddraget i en del af beboelsen. Det er ikke en god konstruktion og det er en konstruktion der ofte medfører fugtrelaterede følgeskader (vi har flere sager i KA-afdelingen).

Opmærksomhedspunkter:

- Stor koncentration af kondensdannelse på bagside af plader
 - Manglende ventilation
 - Der er så meget kondens det ikke kan bortventileres før det drypper ned i konstruktionen
 - Ofte er konstruktionen åben i top af trapez, hvor det så kan regne ind i konstruktionen
 - For lav hældning
 - Buler, ujævnheder lunger
 - Utætheder i forbindelse med overlæg eller skruemontage
 - Nedslidning, rust, tæring eller lignende
- ➔ Listen kunne fortsætte og det er svært at forstille sig et eksempel, hvor konstruktionen virker.

Herunder forslag til skadestekst (teksten kunne sagtens udvides med beskrivelse af evt. synlige skader).

SKADE – **RØD**:

Tagkonstruktion med stålplader er med lav hældning. Konstruktionen er udført med isolering og loft, hvilket er uhensigtsmæssigt pga. kondensdannelse på underside af stålplader

RISIKO:

Der er risiko for kondens / fugtophobning i konstruktionen, samt fugtrelaterede følgeskader.

BEMÆRKNING:

-

YDERVÆGGE

Herunder krav til værn jf. BR18.

§ 58

Gange, trapper og ramper i fælles adgangsveje samt altaner, franske altandøre, altangange, luftsluser, tagterrasser, udvendige trapper samt andre hævede opholdsarealer, skal under hensyn til bygningens anvendelse sikres med værn og forsynes med håndlister. Alle typer af værn eller rækværk skal under hensyn til bygningens anvendelse udformes, således at deres højde, udformning, frie åbninger i værnet mv. sikrer personer mod at falde ud over eller igennem dem. Bestemmelsen anses som opfyldt, når:

- 1) Højden på værn eller rækværker er mindst 1,0 m.*
- 2) Højden på værn ved trapper og ramper er mindst 0,80 m og over trappereposer er mindst 0,90 m.*
- 3) Højden på værn ved trapper med bredere lysning end 0,30 m, altangange og luftsluser er mindst 1,20 m.*
- 4) Højden på værn skal måles over trinforkanter og ramper samt fra overkant af gulv/dæk.*
- 5) Håndlister skal være nemme at gribe om og holde fast i.*

§ 59

Værn skal udføres, så den indbyrdes afstand mellem alle typer balustre, både lodrette og vandrette ikke giver anledning til personskader. I den forbindelse skal der i særlig grad tages hensyn til, at børn ikke må kunne klatre på værnet eller komme i klemme mellem balustre.

Herunder eksempler på manglende værn, samt på værns udformning, der skal give anledning til skærpet opmærksomhed og en **RØD** skadesanmærkning i tilstandsrapporten. Undersøg endvidere altid, om værnet er stabilt og forsvarligt fastgjort.

Værn, hvor man kan klatre på værnet.



Værn med for lav højde.



Værn med for store åbninger og, hvor man kan klatre på værnet.



Manglende værn på udendørs trappe med mere end tre trin.



Manglende værn ved fransk altandør.



Tilbygning med terrasse ovenpå. Der er etableret udgang til terrasse, men der mangler værn.



VINDUER OG DØRE

Vi har forespurgt Sikkerhedsstyrelsen vedr. regler til redningsåbninger, hvis der i huset er installeret røgalarmer 230 V med batteribackup. Sikkerhedsstyrelsen tilbagemelding er følgende:

"Indledningsvis skal det oplyses, at Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen ikke kan forholde sig til konkrete sager, og derfor alene udtaler sig vejledende og generelt om emner inden for byggelovgivningen. Den endelige fortolkning henhører under domstolene.

Der stilles ikke længere krav til, at enfamiliehuse omfattet af dette bilag skal udføres med redningsåbninger. Disse enfamiliehuse opnår et tilfredsstillende sikkerhedsniveau uden redningsåbninger, bl.a. fordi der for nybyggeri er indført tvungen opsætning af røgalarmanlæg, så personer får en tidlig varslings og kan forlade huset af de normale adgangsdøre inden der opstår kritiske forhold.

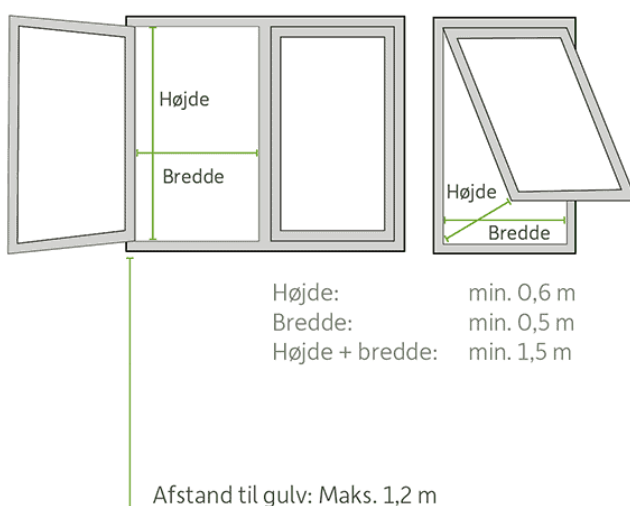
Det er dermed også Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurdering, at redningsåbninger til brug for personredning kan udelades i eksisterende byggeri, som i sin helhed opfylder retningslinjerne i bilag 1a, herunder installation af røgalarmanlæg. Røgalarmanlæg skal udføres som angivet i BR18, samt i Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – Brand, bilag 12 vedr. brandtekniske installationer, hvor beskrivelsen og funktionskravene til røgalarmanlæg er angivet i afsnit 5.4.

Det er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurdering, at en byggesag vedr. lovliggørelse kan udføres, ved at der i enfamiliehuse opsættes forskriftsmæssigt røgalarmanlæg og dette dokumenteres jf. BR18 § 506. I denne forbindelse skal Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen dog gøre opmærksom på, at det er den enkelte kommune, der i henhold til byggelovens § 16C er bygningsmyndighed, og som derfor træffer konkret afgørelse i hver enkelt byggesag.

Hvis ejer ændrer på sit enfamiliehus, kan dette jf. BR18 §5, stk. 4 udføres uden byggetilladelse. Ejer skal dog jf. BR18 § 506 dokumentere ændringerne. Derfor skal der ved manglende redningsåbninger i byggeri udført efter tidligere bygningsreglementer end BR18, foreligge dokumentation for røgalarmanlæggets funktion, afprøvning og kontrol."

NRGI-konklusion:

Da vi ikke, ved et almindeligt huseftersyn, kan vurdere om huset i sin helhed opfylder retningslinjerne i bilag 1a fortsætter vi med at give manglende redningsåbninger skadeskarakteren **RØD**. Dog med undtagelse af huse der er opført efter BR18, hvor det må antages, at huset opfylder retningslinjerne i bilag 1a.



OBS

Herunder uddrag fra Bilag 1a
Præ-accepterede løsninger for fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse:

Er redningsåbningen placeret tæt på terræn, dvs. højst 2,0 m over terræn, hvor risikoen for personskader i tilfælde af evakuering er minimal, vil det være forsvarligt at have en mindre højde på redningsåbningen. Disse redningsåbninger skal have en bredde og højde, som hver er mindst 0,5 m, og summen af disse to skal mindst være 1,5 m.

Vi oplever tekniske revisioner, klager og regressager vedr. ovenlys der er monteret med for lav hældning.

I bedes være opmærksomme på forholdet og anføre det som en skade, ved udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Langt de fleste almindelige Velux vinduer må ikke monteres med en lavere hældning end 15°. Vær dog stadig opmærksom på, at der er enkelte Velux vinduer der er specielt udviklet til flade tage.

Herunder fra en igangværende regressag, hvor Velux vinduer er monteret med for lav hældning og, hvor der nu, efter vores besigtigelse, er konstateret utætheder og vandindtrængning.



Forhold som dette registreres og anføres i tilstandsrapporten som eksempel herunder.

SKADE – RØD:

Ovenlysvinduer (placering) har mindre taghældningen end foreskrevet af producenten (minimum 15 gr.).

RISIKO:

Den lave hældning giver risiko for fugtindtrængning og derved følgeskader i underliggende konstruktioner.

SKADE – GUL:

Ovenlysvinduer (placering) har mindre taghældningen end foreskrevet af producenten (minimum 15 gr.).

RISIKO:

Den lave hældning giver risiko for fugtindtrængning og derved følgeskader i underliggende konstruktioner på længere sigt.

FUNDAMENTER/SOKLER

KÆLDER/KRYBEKÆLDER/TERRÆNDÆK

I Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 7 "Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport" står der at vi ikke skal registrere forsatsvægge i kælderen, hvis kælderen er tør og der ikke kan måles fugt i gulve eller vægge.

Der står også, at det fortsat skal anføres i tilstandsrapporten, hvis der er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører nærliggende risiko for skader.

Det skal derfor fortsat vurderes om der er skader eller risiko forbundet med forholdet.

NRGI-konklusion:

Når der er indvendige forsatsvægge i kælderen, SKAL det anføres i materialeskemaet, at kælderydervægge er isoleret og beklædt indvendigt.

Det SKAL registreres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der kan måles forhøjet fugt nogen steder i kælderen. Der skal ikke bare måles i forsatsvæggen, men i gulve, i bund af kælderskillevægge, evt. i rum hvor der ikke er forsatsvægge eller andre steder, hvor der kan formodes at være forhøjet fugt.

Hvis der nogen steder kan måles forhøjet fugt registreres skaden i tilstandsrapporten.

Da vi ikke kan afvise, at der allerede er opstået skade i forbindelse med forholdet, det kan være forhøjet fugt eller skimmeldannelse bag pladebeklædningen (hvor vi ikke kan se- eller måle det), skal skaden karakteriseres som en **RØD** skade.

Herunder billeder af forsatsvægge, hvor gipsplader er tørre og uden tegn på skader. Men længere inde i konstruktionen er der opstået skader som opfugtning og skimmeldannelse.



VÅDRUM (BADEVÆRELSE, TOILET OG BRYGGERS)

Ved vores fælles erfaringsdag i november 2021, blev der stillet spørgsmål til karakterisering af klinker/fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådrum.

Derudover har vi modtaget skrivebordskontroller, hvor Sikkerhedsstyrelsen påpeger, at man ikke kan give klinker/fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, i det vandbelastede område, en **GUL** skade- heller ikke, hvis der er udført vådrumsmembran.

Herunder er der et udsnit fra Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 2 "Skade og vurdering", hvori det beskrives, hvordan de pågældende skader skal karakteriseres.

Mindre alvorlige skader – GRÅ

- Mindre områder i vådrum, hvor fliserne mangler vedhæftning til underlaget, forudsat at området er uden direkte vandbelastning.
- Enkelte fliser i det vandbelastede område af vådrummet, hvor vedhæftningen af den enkelte flise kun udgør ca. 75-80 %.

Alvorlige skader – GUL

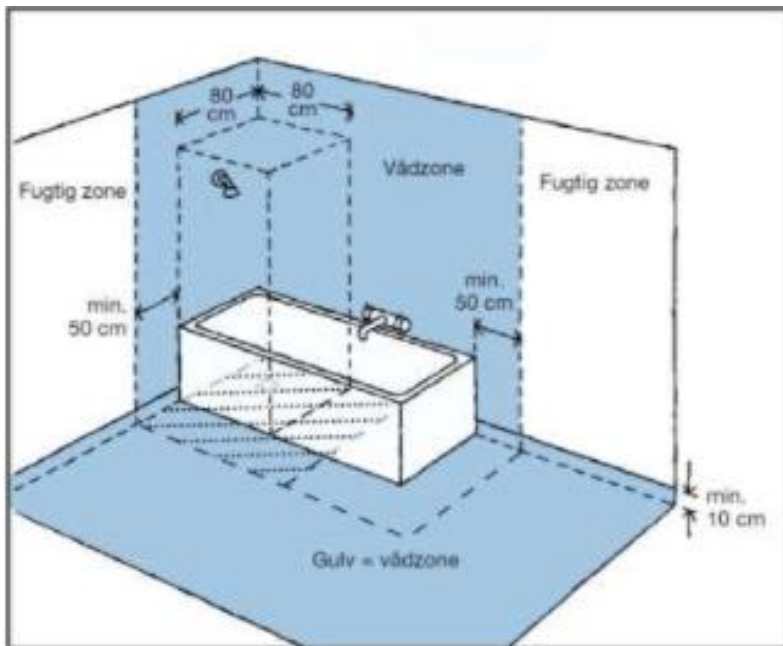
- Fliser med markant mangelfuld vedhæftning til underlaget i områder uden direkte vandbelastning.

Kritiske skader - RØD

- Fliser med markant mangelfuld vedhæftning til underlaget i områder med direkte vandbelastning.

NRGI-konklusion

Det kan være svært at vurdere procentdelen af den manglende vedhæftning på en enkelt klinge/flise, hvorfor klinker/fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, i det vandbelastede område, gives skadeskarakteren **RØD**. Husk når der er badekar, spabad eller lignende er hele gulvet, i badeværelset, vandbelastet samt fliser omkring badekar/spabad.



Det præciseres hermed, at alle gulvafløb skal besigtiges. Såfremt der er skader forbundet med gulvafløb skal det fremgå af skadesoversigten.

NRGI standardtekster skal i videst muligt omfang bruges til at beskrive skaden. Dog er der flere eksempler på, at opmærksomheden skal skærpes og skaden skal beskrives nærmere, især på gulvafløb uden for det vandbelastede område. Her er det ikke altid nok at bruge vores standardtekster og give skaden GRÅ.

Herunder eksempler på, hvor der kræves øget opmærksomhed og hvor skaden afviger fra det vi normalt oplever.

Eksempel 1: Herunder et eksempel, hvor billedet er fra et gulvafløb uden for det vandbelastede område. I dette tilfælde var der en bruseniche med et lille firkantet afløb, der var ført til det gulvafløb, der ses på billedet som var uden for det vandbelastede område. Her er det ikke nok at bruge vores standardtekst og give skaden GRÅ. Skaden skulle være beskrevet og karakteriseret som herunder:



SKADE - RØD:

Der er monteret forhøjelsesrammer under rist. Under forhøjelsesrammer er der afstand og synlig betonkant. Længere nede i konstruktionen ses den oprindelige afløbsrist (gulvkonstruktionen er blevet hævet).

RISIKO:

Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand til gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg, samt de tilstødende konstruktioner.

BEMÆRKNING:

Afløb fra bruseniche og håndvask er ført til nærværende gulvafløb.

Eksempel 2: Vær også opmærksom på linjeafløb og hjørneafløb, hvor der også kan være skader/utætheder. Skaderne ses ofte modsat de vægge afløbet er placeret op ad.



SKADE - RØD:

Der er utætheder i linjeafløbets samling mellem flange og ramme. Forholdet er konstateret i det vandbelastede område.

RISIKO:

Det vurderes, at der er risiko for indtrængning af vand til gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg, samt de tilstødende konstruktioner.

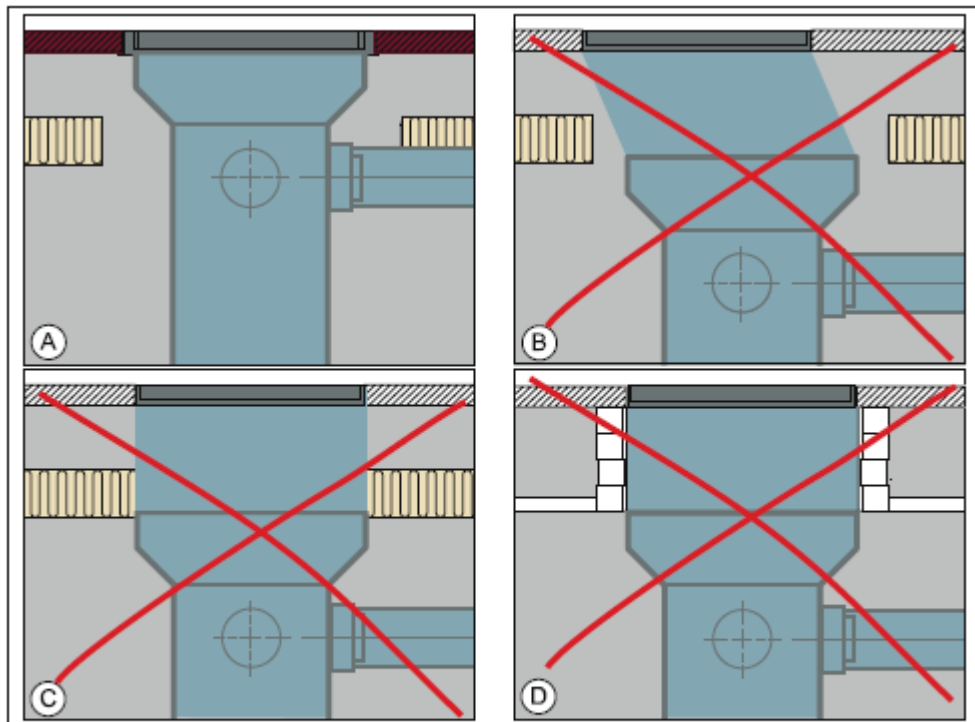
BEMÆRKNING:

Ofte er vi i et bryggers, vaskerum, teknikrum eller lignende, hvor vi antager der er et gulv afløb, men ikke kan finde det. Her anbefales det, at der oprettes en undtagelse. Undtagelsen kunne formuleres som følgende.

Placering – Bryggers.

Eventuelt gulv afløb i bryggers er ikke besigtiget, da det ikke var tilgængeligt/kunne lokaliseres ved besigtigelsen.

Herunder nogle gode illustrationer vedr. gulv afløb. Illustrationerne stammer fra BYG-ERFA blad (50) 101130



Figur 10. (A) viser korrekt placering af karm/rist direkte på afløbsskålen. De tre øvrige illustrationer (B, C, D) er eksempler på, hvordan et gulv afløbs karm/rist – i modstrid med Afløbsnormens krav – ofte udføres adskilt fra gulv afløbsskålen.

Ved ændring af ældre gulv afløb kan vandtæthed kun sikres ved at udskifte gulv afløbet.



Figur 2. Snit i undergulv af krydsfiner med vandtæt lag i form af membran (som del af det MK-godkendte flisesystem). Gulv afløbet er fastskruet til krydsfineren. Der er pålagt tætningsmanchet omkring gulv afløbet, og derover er påført membran.



Figur 3. Snit i betongulv med indstøbt gulv afløb i plast. Vandtæthed sikres normalt ved mindst 120 mm tyk indstøbning. Som ekstra sikkerhed er anvendt tætningsmanchet, der er ført op over gulv afløbets ramme og herover vandtæt membran på gulvoverfladen.

Vi oplever nogle gange, at vores kunder har fået renoveret deres gulvafløb, med synlig betonkant, med en indvendig emaljering. Der kan i nogle tilfælde opstå tvivl om, hvorledes vi skal beskrive og karakterisere et sådan forhold.

Gulvafløbene kan efter renoveringen se ud som på billederne herunder:

**NRGI-konklusion:**

Dette er ikke en godkendt løsning i Danmark og vi skal derfor karakterisere de pågældende gulvafløb som vi ville karakterisere gulvafløb med fri betonkant, se eksempler herunder.

I det vandbelastede område:

SKADE – **RØD**:

Gulvafløb i det vandbelastede område er renoveret indvendigt med emaljering eller lignende.

RISIKO:

Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand til gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg, samt de tilstødende konstruktioner.

BEMÆRKNING:

Metoden er ikke en godkendt løsning i Danmark.

Uden for det vandbelastede område:

SKADE – **GRÅ**:

Gulvafløb uden for det vandbelastede område er renoveret indvendigt med emaljering eller lignende.

RISIKO:**BEMÆRKNING:**

Metoden er ikke en godkendt løsning i Danmark. Men det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for fugtindtrængning i tilstødende bygningsdele pga. gulvafløbets placering.

GULVKONSTRUKTION OG GULVE

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE

Det er ikke kun ved forsatsvægge i kælder vi skal være opmærksomme. Når vi konstaterer forsatsvægge over kælderplan, skal vi have skærpet opmærksomhed, især ved ældre bygninger med eksempelvis massivt murværk, bindingsværk, muret sokkel/fundament og lignende.

Billederne herunder er fra en bygning med muret fundament/sokkel, der er massive ydervægge og indvendigt er bygningen renoveret med forsatsvægge.



Selvom vi ikke kan måle forhøjet fugt ved indvendige forsatsvægge, er der, i tilfælde som dette, mange andre faresignaler vi skal have skærpet opmærksomhed omkring.

Eksempelvis:

1. Muret fundament/sokkel = mangelfuld eller ingen sikring mod opstigende grundfugt.
2. Misfarvninger af tegl mod terræn = muligvis pga. opstigende grundfugt.
3. Massivt murværk = fugt kan ledes fra formur/yderside til bagmur/inderside.
4. Revner i murværk samt udfaldene og porøse fuger = Regnskærm er med utætheder.
5. Dugpunkt/kondensdannelse.

Når der, som i dette tilfælde, monteres en forsatsvæg på indvendig side, kan evt. fugt ikke ventileres bort og der er derved risiko forbundet med forholdet.

NRGI-konklusion:

Når der er indvendige forsatsvægge, SKAL det anføres i materialeskemaet, at ydervægge er isoleret og beklædt indvendigt.

I tilfælde som dette kan vi ikke afvise, at der allerede er opstået skade i forbindelse med forholdet, det kan være forhøjet fugt eller skimmeldannelse bag pladebeklædningen (hvor vi ikke kan se- eller måle det). Skaden skal derfor anføres og karakteriseres som en **RØD** skade.

LOFTER/ETAGEADSKILLELSER

INDVENDIGE TRAPPER

Ved Sikkerhedsstyrelsens seneste informationsmøde den 09.11.2022 kom der udmeldinger vedr. værn og håndlister på trapper internt i privat bolig.

Disse udmeldinger har, for nogen, skabt tvivl om, hvorledes vi skal anfører skader vedr. forholdet.

Indtil Sikkerhedsstyrelsen kommer med en mere præcis udmelding ift. forholdet, bedes I anfører skader og karakteriserer skaderne efter principper herunder.



Trappe | repose | gangbro, hvor der mangler afskærmende værn (her er det ikke nok med en håndliste).

SKADE – RØD:
Trappe og repose mangler afskærmende værn.

RISIKO:
Forholdet giver risiko for personskade.

BEMÆRKNING:



Trappe, hvor der er væg på begge sider, men der mangler håndliste.

SKADE – RØD:
Der mangler håndliste ved trappe.

RISIKO:
Forholdet giver risiko for personskade.

BEMÆRKNING:



Stige/trappe til hems.

Definitionen på en hems er at den højst er 4,5 m². Hvis det er en hems på højst er 4,5 m² er det ikke godkendt til beboelse, hvorfor vi ikke anføre det som en skade, hvis der mangler afskærmende værn på trappen/stigen.

Der er ikke regler for, at hemse skal være forsynet med trappe eller værn, men den skal være hensigtsmæssig og sikker under hensyn til den tilsigtede brug. Det er dog altid en god idé at afskærme hemsens med et stabilt værn og lave sikre adgangsforhold af hensyn til faren for fald.

Der skal laves en konkret vurdering på den pågældende ejendom, ud fra hemsens udformning og tilsigtede brug, om der kan være forhold der giver risiko for personskade.

OBS:

Hvis hemsens areal er større end 4,5 m², eller er adskilt fra rummet med vægge, skal den betragtes som et beboelsesrum. I det tilfælde skal hemsens opfylde bygningsreglementets krav til beboelsesrum, bl.a. i forhold til dagslys, redningsåbninger, flugtveje, ventilation og loftshøjde m.m.

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

I SIK Vejledning nr. 7

”Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport”

Står der *”ingen gelænder eller håndlister, hvor dette ikke savnes”*

Så vi har hele tiden, skulle anfører skader på manglende værn og håndlister, hvor dette savnes.

3.7 Trapper i boligen

3.7.1 Krav til trapper

Udformning

BR10 indeholder ikke detailkrav til udformningen af trapper i småhuse. En trappe i boligen bør dog leve op til det generelle funktionskrav om at være god at gå på samt til sikkerhed og tilgængelighed (BR10, kap. 3.1, stk. 1). På denne baggrund er en række af de detailkrav og regler for udformning af trapper, som gælder i fælles adgangsveje ved etageboligbyggeri og i offentligt tilgængelige bygninger, relevante som anbefalinger for trapper i småhuse (BR10, kap. 3.2.2) og vil derfor blive anvendt sådan i denne anvisning.

Herudover henvises til SBI 253, hvor følgende er beskrevet.

VVS-INSTALLATIONER

UNDTAGELSER / FORBEHOLD



Hvis der i vinterhalvåret ligger sne på eksempelvis tagflader, op ad soklen eller op ad facader, skal der laves undtagelser for de bygningsdele, som er dækket af sne og dermed ikke kan besigtiges. Omfanget og, hvor på ejendommen sneen ligger, skal beskrives præcist i undtagelsen.

- ✓ Lav undtagelser til de bygningsdele du ikke har kunnet besigtige forsvarligt
 - Beskriv årsagen samt omfanget præcist i undtagelsen
- ✓ Benyt kun ? (den sorte skade), hvis der er indikationer på, at der er skader på bygningsdelen
 - Begrund din mistanke
 - Beskriv, hvad det konkret handler om

Læs mere herom i Sikkerhedsstyrelsens vejledning 3 ”Registrering af ejendommens bygninger og undtagelser”

Indimellem kommer vi ud for, at vi eksempelvis skal lave en fornyelse af en tilstandsrapport, hvor der ved genbesigtigelsen er faldet sne. Hvis der er skader i den oprindelige rapport, som ikke kan ses ved genbesigtigelsen pga. snedække, bedes i forholde jer til forholdet og altid spørger bygningsejer om de pågældende skader er udbedret.

En undtagelse i dette tilfælde kunne eksempelvis formuleres som herunder. Ring altid til KA-afdelingen, hvis I er i tvivl, i det pågældende tilfælde.

Undtagelse:

Tagflader på litra A – beboelse er ikke besigtiget pga. snedække.

Der gøres opmærksom på, at ifl. tidligere tilstandsrapport af XX-XX-XXXX er der en rød skade vedr. revnede tagplader og en gul skade vedr. defekt inddækning. Disse skader kunne ikke verificeres ved udførelsen af nærværende tilstandsrapport pga. snedække. En besigtigelse, efter sneen er væk, vil kunne afdække tagets tilstand.

DIVERSE



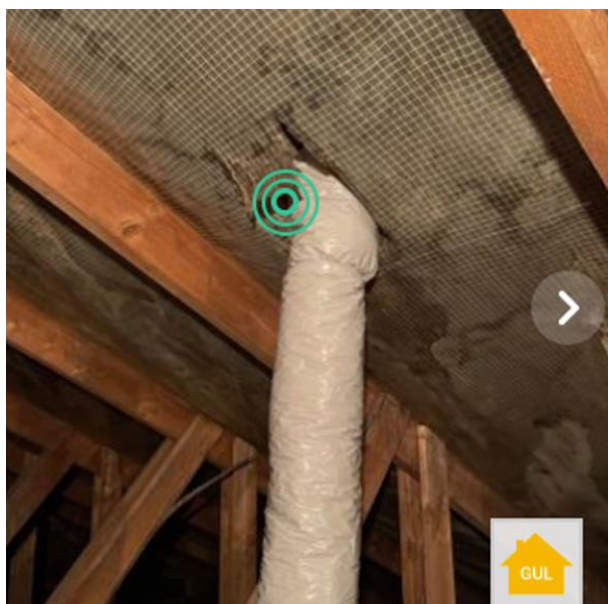
Ved gennemgang af tilstandsrapporter og virtuelle tilstandsrapporter er det konstateret, at der i mange tilfælde gives en **GUL** karakterisering på skader der rettelig skulle have haft en **RØD** karakterisering.

At der endnu ikke ses tegn på følgeskader, er ikke altid nok til at give skaden **GUL** i stedet for **RØD**, hvilket der i nogle tilfælde er en tendens til.

Når risikoen eksempelvis er baseret på vejrforhold, kan skaden ikke karakteriseres **GUL**, men skal karakteriseres **RØD**. Vi kan ikke vurdere om de pågældende vejrforhold indtræffer i nær fremtid eller på længere sigt. Det kan være kraftigt snefald, storm, slagregn fra en bestemt vinkel eller noget helt andet.

Eksempel 1: En tagkonstruktion med stor spærafstand og nedbøjninger, hvor der vurderes at være risiko for svigt. Her skal det overvejes, om det eksempelvis er kraftigt snefald eller storm der i sidste ende kan føre til svigt i den svækkede konstruktion. I tilfælde somme dette bør skaden altid karakteriseres **RØD** da vi ikke kan forudsige, hvornår de pågældende vejrforhold indtræffer.

Eksempel 2: I forbindelse med utætheder i undertag kan vi ikke vurdere, hvornår der vil komme fugtindtrængning og hvilke vejrforhold der skal være til stede før det sker. Utætheder i undertag bør altid karakteriseres **RØD**.



Her et eksempel fra en VTR, hvor utætheder i forbindelse med gennemføring i undertag har fået en **GUL** karakterisering.

Skadeskarakteren skulle rettelig have været **RØD**.

Eksempel 3: Ved indvendige forsatsvægge ses der også eksempler på, at denne skade registreres med en **GUL** karakterisering med den begrundelse, at der ikke kan måles forhøjet fugt i pladebeklædning. Men vi kan ikke undersøge forholdende- eller måle fugt længere inde i konstruktionen uden at udføre destruktive indgreb. Vi kan derfor heller ikke afvise, at der allerede er opstået skade i forbindelse med forholdet. Det kan være forhøjet fugt eller skimmeldannelse bag pladebeklædningen. Forholdet bør derfor karakteriseres som en **RØD** skade, da risikoen er til stede.

I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige står der følgende:

" Sælgers oplysninger indgår som en væsentlig del af den bygningssagkyndiges baggrund for bygningsgennemgangen".

Det betyder at vi skal læse og forholde os til sælgeroplysningerne, når de foreligger, inden vi udfører besigtigelsen.

Vi har for nuværende en sag, hvor en køber henvender sig til EBAS vedr. en tilstandsrapport vi har udført. Købers henvendelse kan læses herunder:

"Hej.

Jeg har købt xxxxxxxxxxxxxxxx, overtaget boligen den 15 oktober 2021.

Under renovering af køkken, finder jeg trappe til kælder under køkkengulvet, denne står under vand. Trappen kommer man til, ved at løfte en del af køkkenbordpladen og kan se i tilstandsrapport at sælger har krydset af i feltet, at der er kælder, men den er ikke beskrevet i jeres gennemgang af huset.

Hvordan skal jeg lige forholde mig til det?

Tænker lidt det er en fejl fra jeres byggesagkyndige, at den ikke er efterset, havde jeg vidst at der var en kælder, fyldt med vand, var mit købstilbud nok blevet noget andet, hvis jeg overhovedet havde indgået en handel."

I BBR-meddelelsen er der ikke anført, at der er kælder på ejendommen. Men som køberen korrekt skriver, er der i sælgeroplysningerne gjort opmærksom på, at der er kælder i ejendommen.

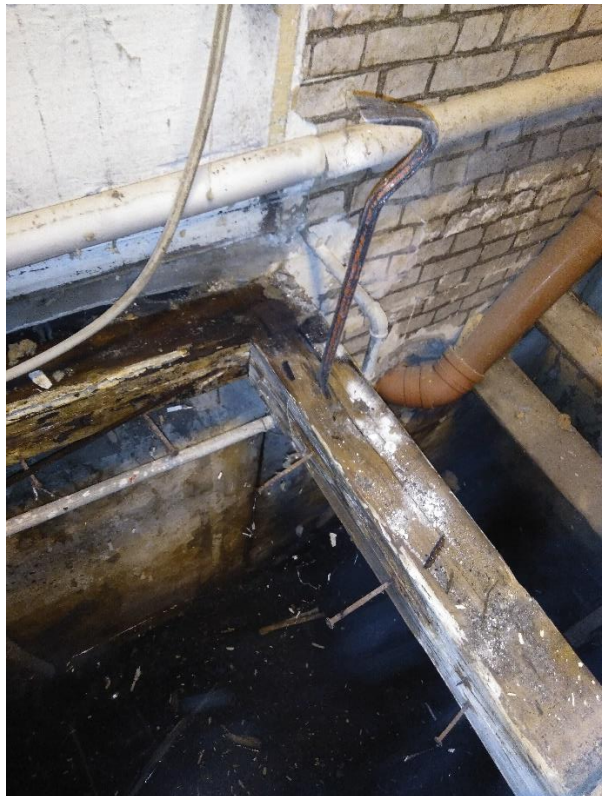
Problemet består så i, at vi ikke har besigtiget kælderen og ej heller har undtaget den. Det viser sig at der står ca. 30 cm vand i kælderen, alle konstruktioner i kælderen er opfugtet og der er følgeskader i etagedæk og trappe.

Det er en uheldig sag, da vi ikke kan komme udenom, at vi burde have kendt til kælderen eksistens, da der er gjort opmærksomt på det i sælgeroplysningerne. Kælderen skulle have været besigtiget, eller som minimum være undtaget, hvis ikke nedgang til kælder kunne lokaliseres.

Da køber selv valgte at renovere kælderen, uden indblanding fra håndværkere eller fagfolk, endte sagen med at vi blev enige med køber om, at EBAS udbetalte en kontanterstatning på 20.000,00 kr. som en økonomisk kompensation, til fuld og endelig afslutning i sagen. Potentielt kunne en sådan sag have været endt helt anderledes, hvis ikke køber selv havde renoveret kælderen, hvis køberen havde indblandet eksempelvis ejerskifteforsikringen, eller havde indberettet den bygningssagkyndige til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

En opfordring til, at i til hver en tid læser og forholder jer til sælgeroplysningerne !!!

Herunder billeder fra ejendommen:



Formålet med dette blad er at understrege vigtigheden af, at i alle har et indgående kendskab til, hvornår man må undtage en bygning i tilstandsrapporten og, at I følger gældende retningslinjer på området.

Reglerne er velbeskrevet i Sikkerhedsstyrelsens vejledning 3 "Registrering af ejendommens bygninger og undtagelser".

Herunder et eksempel på, hvor galt det kan gå:

Vi har en bygningssagkyndig der har været på teknisk revision, hvor den pågældende bygningssagkyndige har undtaget 3 bygninger i tilstandsrapporten.

Carport på 28 m²



Udestue på 17 m²



Udhus på 8 m²



De 3 bygninger er, i tilstandsrapporten, undtaget med den begrundelse, at de ikke er besigtiget pga. den ubetydelige byggetekniske værdi.

Ved den tekniske revision får den bygningssagkyndige følgende "straf" point for undtagelserne:

Carport – 10 point.

Udestue – 9 point.

Udhus – 2 point.

I alt for undtagelserne 21 point.

Allerede pga. af de 3 undtagelser er der givet så mange "straf" point ved den tekniske revision, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet og man risikerer en påtale. Det er inden man når til tilstandsrapportens skadesregistreringen i den tekniske revision. Dvs. der skal ikke være ret mange flere fejl i tilstandsrapporten, inden tilstandsrapporten er alvorligt fejlbehæftet eller uacceptabel, hvor man risikere advarsel, bøde eller inddragelse af sin beskikkelse.

Carport og udestue skulle uden tvivl have været medtaget i tilstandsrapporten, udhuset ligger i grænsezonen og kan nok diskuteres.

Herunder nogle bullets fra Sikkerhedsstyrelsens vejledning 3 "Registrering af ejendommens bygninger og undtagelser".

Bygninger under 5 m²

Bygninger eller andre bygningslignende konstruktioner under 5 m² skal ikke nævnes eller registreres i tilstandsrapporten.

Bygninger over 5 m²

Bygninger over 5 m² skal registreres i tilstandsrapporten.

Bygninger mellem 5 m² og 10 m², der kan undtages fra eftersynet

Der er mulighed for at undtage bygninger, hvis:

- De repræsenterer en skønnet indkøbsværdi (uden opstilling og montage) på mindre end ca. 10.000 kr.
- Bygningen er mindre en 10 m²

Bygninger over 5 m², som skal med i eftersynet

Bygninger over 5 m² med en skønnet indkøbsværdi (uden opstilling og montage) på mere end ca. 10.000 kr. skal indgå i bygningseftersynet.

Bygninger over 10 m²

Bygninger over 10 m² skal altid registreres i tilstandsrapporten og skal som udgangspunkt indgå i bygningseftersynet.

Er bygningen uden reel teknisk eller økonomisk værd, skal den registreres, men skal ikke undersøges.

Bygninger, hvor det ikke tjener noget formål at udføre et bygningseftersyn

Sekundære bygninger kan være i så dårlig stand, at et bygningseftersyn bliver overflødigt. I det tilfælde kan bygningen undtages uanset dens størrelse eller skønnet indkøbsværdi.

Det kan eksempelvis være situationer, hvor:

- Bygningen er ustabil (byggeteknisk vurderet).
- Bygningen er ikke brugbar pga. nedslidning.
- Bygningen kan ikke anvendes til andet end sin oprindelige funktion. Dette kan være en tidligere produktionsbygning, som ikke kan anvendes uden store og konstruktive ændringer eller en nedslidt staldbygning.

Det sidste punkt skal I være meget påpasselige med at bruge som argument for en undtagelse. Hvornår kan man ikke anvende en bygning til andet end dens oprindelige formål? De fleste af os kan nok finde en eller anden form for anvendelse af bygning, lige meget, hvad bygningens oprindelige formål var, eller hvordan den er indrettet.

Kontakt gerne KA-afdelingen og send billeder når I står i situationer, hvor I kommer i tvivl.

For yderligere uddybning og billede eksempler se:




Sikkerhedsstyrelsens vejledning 3 "Registrering af ejendommens bygninger og undtagelser".

I kvalitetsafdelingen oplever vi ofte, at der klages over tilstandsrapporter. Især hvis der er mange skader i tilstandsrapporten, kan det medføre klager som skal håndteres.

I mange tilfælde kan den slags klager helt eller delvist undgås, hvis vi bliver bedre til at sammenskrive skader, i tilfælde hvor det er muligt og kan gøres iht. Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer.

Hvis skaderne er af samme type, på samme bygningsdel, med samme karakter og risiko kan skaderne ofte sammenskrives. I disse tilfælde bør den bygningssagkyndige sammenskrive skaderne.

Herunder eksempler:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er revnedannelser i murværket omkring flere vinduer bla mod øst og vest.	Yderligere skadesudvikling i murværket må forventes på sigt.	-
12		Der er revnedannelser i murværket mod vest og øst.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i murværket, samt risiko for at revner efter reparation vil genopstå.	Der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter, se under fundament/sokkel.
13		Der er revnedannelser i murværk under køkken vinduet mod øst.	Der er risiko for, at fugt kan trænge ind og give følgeskader på sigt.	-

Ovenstående 3 skader kunne være beskrevet som herunder:

SKADE – GUL:

Der er flere steder konstateret revnedannelser i ydervægge. Det ses f.eks. mod øst og vest, hvor der er revner der udløber fra revner i fundament/sokkel, samt omkring vinduer mod øst og vest.

RISIKO:

Der er risiko for yderligere skadesudvikling, samt risiko for at revner efter reparation vil genopstå.

BEMÆRKNING:

Revner, i ydervægge, der udløber fra fundament/sokkel skal ses i sammenhæng med anførte skader under fundament/sokkel.

GARAGE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Der er en utæt samling i tagrenden mod nordvest.	Forholdet har medført opfugtning af facade, og der er konstateret følgeskader ved beklædningen.	-
45		Tagnedløbsrør er ikke ført til tagbrønd, men ender ved terræn.	Forholdet medfører et fugtigt miljø omkring fundament, da der er fald ind mod bygningen, hvilket giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.	-
46		Der mangler tagrender og nedløb mod syd.	Forholdet har medført opfugtning	-

Ovenstående 3 skader kunne være beskrevet som herunder:

SKADE – **RØD**:

Tagnedløbsrør er ikke ført til tagbrønd, men ender ved terræn. Der er utæt samling i tagrende mod nordvest og der mangler tagrender og nedløb mod syd.

RISIKO:

Forholdende medfører risiko for opfugtning/følgeskader på omkringliggende bygningsdele.

BEMÆRKNING:

Forholdende har medført opfugtning af facade og sokkel/fundament.

Andre eksempler kunne være vinduer med nedbrydning, eller udvendigt træværk ved tag med nedbrydning. Der bør aldrig oprettes mere end én skade pr. bygning vedr. ovenstående. I den skade beskrives skaden samt omfanget som eksempels herunder:

SKADE - **GUL**:

Der er flere steder konstateret nedbrydning i udvendigt træværk ved tag. Det ses f. eks. i underbrædder mod syd, i sternbrædder mod nord, samt i vindskeder og dækbrædder mod vest.

RISIKO:

Der er risiko for yderligere nedbrydning.

BEMÆRKNING:

I kvalitetsafdelingen ser vi flere eksempler på, at antallet af skader kan reduceres betragteligt i vores tilstandsrapporter.

I Sikkerhedsstyrelsens vejledning 3. "Registrering af ejendommens bygninger og undtagelser" står der følgende:

"Høje bygninger

Den bygningssagkyndige skal som minimum have en ca. 3,2 meter lang stige med til brug under eftersynet. Tagfladen besigtiges fra stigen, som flyttes rundt om bygningen, hvor de udvendige forhold tillader en sikker opstilling. Der er ingen krav om, at den bygningssagkyndige skal gå på tage, hverken flade tage eller tage med hældninger".

Der er altså ikke krav til, at vi skal op og vandre rundt på folks tage. Vi er klar over at mange af jer gør det- og gør det fordi I gerne vil gøre jeres arbejde så godt som muligt.

I bedes fremadrettet stoppe med at gå op på tage. Herunder eksempler på, hvorfor vi ikke bør gå på tage.



Eksempel nr. 1

Køber af en ejendom klager over, at vi ikke har anført en skade ved nedbrydning i ovenlyskarm der vender mod vandet (se billede).

Vi afviser med den begrundelse, at det ikke er visuelt synligt fra stige, opstillet ved tagkant.

Køber vender tilbage og siger, at de kan se i VTR, at vi selv har taget billeder af, at vi har gået rundt på taget, hvorfor vi burde have set det og anført det som skade.

➔ Situationen kunne være undgået



Eksempel nr. 2

Det er i meget få tilfælde, at man kan komme op på et tag, hvis man følger sikkerhedsanvisningen på stigen. Man må aldrig stå eller gå højere op på stigen, end en meter fra toppen.



Eksempel nr. 3

Vi har bygningssagkyndige i NRGI der har trådt gennem fladt garagetag med papbelægning fordi underlag for pap var med nedbrydning (heldigvis faldt den bygningssagkyndige ikke hele vejen igennem og der skete ikke noget).

➔ Situationen kunne være undgået

