

OKTOBER 2020

Vejledning til huseftersyn

Rev. 29. sep. 2020

Rev. 7. feb. 2024

SKADE OG VURDERING





Opdatering af vejledningen

29.09.2020: Eksempel under kritiske skader er tilrettet.

07.02.2024: Under tekniske hjælpemidler tilføjet selfiestang
Tilføjet punkt under manglende bygningsdele og andre fysiske forhold
Flere rettelser under - Mindre alvorlige skader - GRÅ
Flere rettelser under - Alvorlige skader - GUL
Flere rettelser under - Kritiske skader - RØD
Flere rettelser under – Skadesregistrering/Skadesoversigten



Indhold

DET PRAKTISKE BYGNINGSEFTERSYN.....	4
SKADESBEGREB – DE 4 HOVEDGRUPPER	5
VURDERINGSSYSTEMET	7
MINDRE ALVORLIGE SKADER - GRÅ	7
ALVORLIGE SKADER - GUL	8
KRITISKE SKADER - RØD.....	9
MULIGE SKADER - ???.....	10
UDGANGSPUNKTET FOR BYGNINGSEFTERSYNET.....	10
SKADESREGISTRERING.....	11



Det praktiske bygningseftersyn

Vurderingen af skaderne beror på en visuel gennemgang med udgangspunkt i kendskabet til risikobehæftede områder.

Et visuelt eftersyn forudsætter:

- En solid byggeteknisk viden, der i rimeligt omfang er opdateret på "det alment tekniske fælleseje".
- Et godt kendskab til de bygningstyper af varierende alder, der er omfattet af ordningen
- Et sikkert indblik i, hvor der typisk er skader eller tegn på skader.

Fremgangsmåde for et bygningseftersyn

Ved bygningsgennemgangen er det hensigtsmæssigt at anvende en systematisk fremgangsmåde, der sikrer, at alle bygningsdele gennemgås og at der er fokus på de relevante punkter.

Ved bygningsdele, der omfatter mange ensartede komponenter og derfor ikke kan forventes undersøgt i fuldt omfang, kan der foretages en stikprøve. Stikprøverne udvælges ud fra kendskabet til risikobehæftede områder og udvides i det omfang, der konstateres afvigende tilstande.

Eksempelvis vil der ved en udvendig gennemgang af vinduer og døre være risikofyldte områder, typisk ved vinduer med stor indvendig fugtpåvirkning som fx i soveværelse og bad, udsatte gavlvinduer eller tilsvarende. Her bør den bygningssagkyndige starte sin gennemgang og herefter udvide gennemgangen, hvis det findes nødvendigt.

Et andet eksempel er, at alle fliserne i brusenichen bør kontrolleres, da risikoen for vandskade er størst i brusenichen. Den kræver derfor større opmærksomhed. I rummet uden for brusenichen er risikoen mindre, og derfor tager kontrollen udgangspunkt i gangarealer og udvides, hvis det findes nødvendigt.

Eventuelle fotografier, der viser skader, omfang og art, kan være en stor hjælp, når rapporten skal udarbejdes, og hvis forhold på stedet senere skal dokumenteres.

Tekniske hjælpemidler

Som tekniske hjælpemidler anbefales den bygningssagkyndige som minimum at medbringe:

- En kraftig lygte, da der ikke er lys alle steder, hvor en bygning skal efterses.
- Bankeværktøj til registrering af mangelfuld vedhæftning af puds og fliser.
- Et spejl eller selfiestang til mobiltelefonen til undersøgelse af bygningsdele, der kun indirekte er visuelt tilgængelige.
- En fugtighedsmåler til stikprøvevise undersøgelser af fugtindhold i vægge (kapacitetsfugtmåler eller overflademåler) og trækonstruktioner (indstiksfugtmåler).
- Syl til stikprøvevise undersøgelser af trækonstruktioner m.m.
- Skruetrækker til eventuel afmontering af lemme og gulvrister.
- Stige på minimum 3,2 meter, som kan skydes ud eller foldes sammen, så den let kan anvendes inde i bygningen.



- Kikkert til eftersyn af bygningsdele, hvor direkte besigtigelse ikke er mulig som følge af højder, placering og andre forhold. Her kan et kamera også anvendes.
- Vatterpas i kort udgave til stikprøvevist tjek af fald på gulve og tilsvarende målinger.
- Vinkelmåler til stikprøvevis kontrol af taghældninger.
- Fotografiapparat til egen dokumentation, så det er muligt at dokumentere forholdene, som de var ved gennemgangen af ejendommen.
- Målebånd eller tommestok til brug for eventuel opmåling.

Det forventes, at der stikprøvevist anvendes fugtighedsmåler i rum, der støder op til vådrum, i tagkonstruktionen, i andet træværk og på kældervægge. Derudover foretages stikprøvevis skøn af revnevidder i beton eller murfacader. Resultater fra sådanne orienterende målinger, eventuelt kombineret med fotografier, vil ofte være en støtte for entydige og objektive beskrivelser af eftersynets observationer. De kan endvidere få værdi ved en eventuel senere uenighed eller tvist.

Skadesbegreb – de 4 hovedgrupper

Skadesbegrebet er defineret i fire hovedgrupper:

1. **Fysiske skader**, som kan konstateres ved en visuel gennemgang af ejendommen, herunder ved hjælp af enkle tekniske redskaber til ikke-destruktive undersøgelser og orienterende målinger. Den nedre grænse for forhold, som skal registreres er, om en manglende registrering kan give anledning til usikkerhed i den almindelige forbrugers bedømmelse af bygningen. Dette skal ikke forstås som den enkelte forbrugers subjektive vurdering, men som målestok for den bygnings sagkyndiges professionelle skøn over omfanget af registreringsforpligtelsen. En fysisk skade kan fx være:
 - Hvis træet i et vindue er nedbrudt
 - Hvis en tagsten er knækket eller revnet
2. **Manglende bygningsdele og andre fysiske forhold**, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Der kan være tale om manglende bygningsdele eller manglende montering af bygningsdele. Registreringen skal omfatte forhold, som man med rimelighed kan forvente er i orden. Det vil fx kunne være:
 - Manglende gelænder på en altan (hvor der vurderes at være risiko for personskade)
 - Hvis der ikke er etableret brandsikring mellem bolig og garage
 - Forkert brug af materialer eller ikke godkendte løsninger i fx et vådrum
 - Galvanisk tæring



3. **Fejl**, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade.

Det vil f.eks. kunne være:

- Udførelsesfejl (for eksempel manglende ventilation af et tagrum og afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter, hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid m.v.)
- Materialefejl (for eksempel udviklingsplader som de første asbestfri eternitplader, der blev produceret i perioden 1984 til ca. 1988)
- Konstruktionsfejl (for eksempel dampspærre på den kolde side af konstruktionen).

Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke længere er i udvikling. Hvis den bygnings sagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen herfor skrives i bemærkningsfeltet under skadesbeskrivelsen.

4. **Åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen** skal registreres, også selv om der ikke kan konstateres en fysisk skade. En bygning eller bygningsdel er ulovlig, hvis den var ulovlig på tidspunktet for opførelsen, eller da et eventuelt bygningsteknisk indgreb blev foretaget. Med bygningslovgivningen forstås primært byggeloven, bygningsreglementer og generelle bygningstekniske forskrifter. Det kan fx være:

- Hvis vinduer fra boligrum ikke opfylder nugældende krav til redningsåbninger

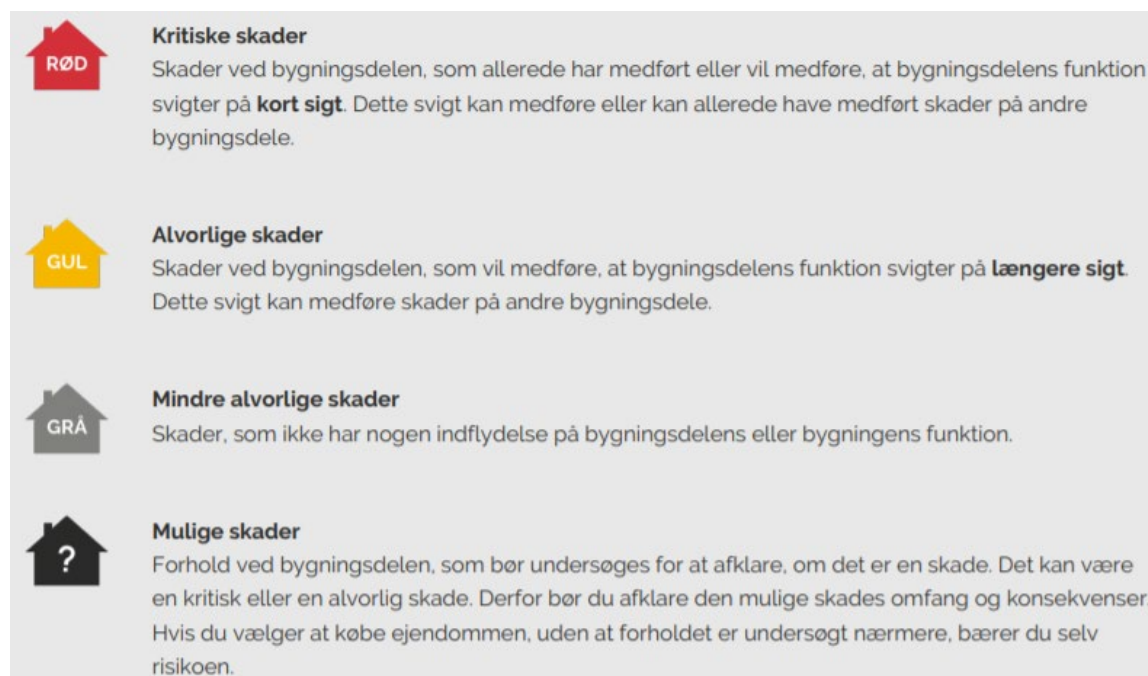
Registreringskravet er begrænset til de afvigelser, der må forventes at være åbenlyse for en bygnings sagkyndig ved den visuelle gennemgang af ejendommen og det foreliggende tegningsmateriale. Der er flere eksempler på skader i næste afsnit.



Vurderingssystemet

Hver skade, der er konstateret under gennemgangen, tildeles en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

En skade kan få fire vurderinger:



Figur 1 – Vurderingssystemet.

Det er ikke muligt at opstille facitlister for klassifikation af skader. Vurderingen efter systemet beror på den bygningsagkyndiges faglige vurdering af de konkrete fysiske forhold og observationer, som foretages på stedet i hvert enkelt tilfælde. Det "samme" forhold vil derfor kunne vurderes forskelligt som en følge af den individuelle bedømmelse.

Når skader eller tegn på skader skal vurderes, er der derfor altid grænsetilfælde, som den bygningsagkyndige skal forholde sig til. Guider til vurdering af skader udarbejdes efter behov af Sikkerhedsstyrelsen. Guiderne er udarbejdet i overensstemmelse med "det almene tekniske fælleseje", som omfatter bygningsreglementer, normer, anvisninger m.m. og dækker over en række forskellige bygningsdele, materialer og konstruktioner, der erfaringsmæssigt er forbundet med skader eller risiko for skader. Guiderne findes i Husweb og på www.sik.dk.

Mindre alvorlige skader - GRÅ

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Der vil være tale om skader, som er normale for danske huse. Som husejer kan man vælge at udbedre eller undlade at udbedre. Skaderne forværres normalt ikke med tiden. Der er tale om mindre skader, som typisk ikke vil udvikle sig ved normal drift og vedligehold af bygningen.



Eksempler

- Revner i sokler som fx mindre sætnings- og stabilitetsrevner, der er opstået i forbindelse med bygningens opførelse eller kort tid herefter. Revner, som skønnes ikke at udvikle sig væsentligt.
- Mindre revner i indervægge af letbeton, der kan være opstået pga. mindre god stabilitet, uden at huset generelt har en ringe stabilitet.
- Mindre områder med porøse fuger i facader.
- Mindre områder af nedbrudt træ, fx i vinduer, sternkanter, stolper eller lignende, og som ikke giver konstruktive problemer.
- Utætte samlinger ved tagrender, der ikke påvirker andre bygningsdele, eller kræver udskiftning inden for 10 år.
- Punkterede termoruder.
- Mindre områder, hvor fliserne har mangelfuld vedhæftning til underlaget i områder uden direkte vandbelastning. Gælder både vådrum og ikke vådrum.
- Mangelfuld udluftning af tagrummet, når det vurderes, at forholdet ikke har betydning for konstruktionerne.
- Afløb, der er udført med synlig betonkant i ikke normalt vandbelastet område, f.eks. i bryggerset.
- Revner og mindre huller i lofter.

Alvorlige skader - GUL

*Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svinger på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.*

Længere sigt er, når den bygningsfagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt inden for en periode fra ca. 2 år op til ca. 10 år.

Det er meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig, da vejrforhold og vedligeholdelse har indflydelse på udviklingen. Udviklingen kan senere vise sig at ske hurtigere end 2 år, men skaden kan også udvikle sig væsentligt langsommere end 10 år.

Eksempler

- Sætnings- og stabilitetsrevner, der ikke skønnes at være i ro og derfor fortsat vil udvikle sig.
- Nedbrudte trækonstruktioner, når det vurderes, at det på kort sigt har betydning for konstruktionens funktion.
- Nedbrudt træ i døre eller vinduer.
- Utætte tagrender, som ikke giver følgeskader, men hvor det vurderes at funktionen ophører helt inden 10 år
- Nedbrudt træ i gulve.
- Fliser med markant mangelfuld vedhæftning til underlaget i større områder uden direkte vandbelastning.
- Revnede og utætte fuger i vådrum - uden for det vandbelastede område.
- Mangelfuld udluftning af krybekælder, når det vurderes, at det på længere sigt har betydning for konstruktionerne
- Revner i bærende konstruktionsdele, når det vurderes at funktionen ophører helt inden 10 år.



- Nedbrydninger eller deformationer af tagbelægningen, når der på sigt er risiko for utætheder.

Kritiske skader - RØD

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt inden for en periode fra nu og op til ca. 2 år. Der er tale om et skøn af, hvordan en skade udvikler sig, så skaden kan potentielt også først udvikle sig, efter, at de 2 år er gået. Den negative udvikling kan også allerede være begyndt.

Eksempler

- Sætnings- og stabilitetsrevner, der ikke skønnes at være i ro og derfor fortsat vil udvikle sig.
- Revner i bærende konstruktionsdele, når det vurderes at funktionen er ophørt eller ophører helt inden 2 år
- Mangelfuld udluftning af tagrum, når det vurderes, at det på kort sigt har betydning for konstruktionerne.
- Nedbrudte trækonstruktioner, når det vurderes, at det på kort sigt har betydning for konstruktionens funktion.
- Vandindtrængning ved fx døre eller vinduer.
- Utætte tagrender, som har givet eller vil give fugtskader på andre bygningsdele.
- Utætte tagflader, inddækninger og samlinger.
- Utilstrækkelig eller manglende fastgørelse af tagbelægningen, når det vurderes, at forholdet har betydning for konstruktionerne, tætheden eller lignende.
- Skumunderstrøgne tagsten, når taget er utæt eller skønnes at kunne blive utæt.
- Nedbrydning af eller skader i undertage.
- Utætte fuger i vådrum, hvor der er tale om vandbelastede områder.
- Afløb i vandbelastede områder, der ikke er udført på en hensigtsmæssig måde, når der er risiko for følgeskader. Eksempelvis en almindelig og synlig betonudstøbning i gulv afløb.
- Mangelfuld udluftning af krybekælder, når det vurderes, at det har betydning for konstruktionerne på kort sigt.
- Fliser med mindre end 75% vedhæftning til underlaget i områder med direkte vandbelastning.
- Synlige tæring i vvs-installationer.
- Kedler, hvor åbenlyse ulovlige eller manglende ekspansionsmuligheder medfører risiko for sprængning af installationer.
- Konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskaade i form af forringet indeklima. Organiske og fugtabsorberende materialer kan i særlige tilfælde danne grobund for skimmelvækst. Er materialerne opsat i et fugtigt miljø, er risikoen for skimmelvækst større, end hvis miljøet er tørt eller tilnærmelsesvis tørt.



Mulige skader - ???

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Det nærmere omfang og konsekvenser bør afklares.

Det kan blandt andet være forhold, som kræver specialviden, som den bygningsagkyndige ikke besidder.

Ved anvendelse af "Mulige skader" skal den bygningsagkyndige i videst muligt omfang specificere, hvad en nærmere undersøgelse bør omfatte.

Eksempler

- Enkelte eller flere revner i fundamenter eller vægge, hvor det ikke kan afklares, om de skyldes blød bund, udtørring eller måske rystelser fra omgivelserne.
- Skæve bygninger eller gulve, der har karakter af sætninger eller andre uafklarede årsager.
- Sætningsrevner og stabilitetsrevner, når den direkte sandsynlige årsag ikke kan afklares.
- Indikationer på manglende udluftning af krybekælder eller tagrum, som bl.a. kan medføre råd- eller svampeskader i bærende konstruktioner. Det kan være et utilstrækkeligt antal ventiler i soklen, at der ikke er adgang til krybekælderen, eller hvor der er indikationer af, at tagrummet ikke ventileres tilstrækkeligt.
- Mug eller fugtskjolder på yder- eller indervægge, hvor det ikke kan afklares, om det skyldes kuldebroer i facaden, skjulte og defekte vandførende installationer eller andre årsager som f.eks. utilstrækkelig fugtisolering af vægge mod ydre konstruktioner eller terræn.
- Hyppig og langsommelig påfyldning af vand på varmeanlæg, som kan skyldes utætheder i den skjulte installation eller i kedler m.m.

Udgangspunktet for bygnings eftersynet

Den bygningsagkyndige 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".

God håndværksmæssig praksis vil sige, at arbejdet er udført, som en omhyggelig, god håndværker normalt vil gøre det, og at arbejdet er udført i en kvalitet, som der ikke kan rettes indvendinger imod.

Alment teknisk fælleseje afspejler den viden, der er opbygget inden for byggesektoren og som man typisk kender til og benytter sig af inden for branchen. Alment teknisk fælleseje består i vidt omfang af publikationer fra alment anerkendte udgivere (på udførelses-tidspunktet).

Eksempler på, hvad den bygningsagkyndige må forudsætte ved sin bygningsgennemgang:

- **Vådromssikring** i vandbelastede områder er ikke synlig og derfor er den bygningsagkyndige nødt til at forudsætte, at membranen er udført.
- **Dampspærre** er ikke altid synlig. Under eftersynet af lofter og skunke må det forudsættes, at dampspærren er intakt.



- **Vådrumsmaling** forudsættes i de vandbelastede områder at være beregnet til formålet, hvis ikke andet indikerer, at det anvendte produkt ikke er egnet.
- **Brandimprægnering af bløde plader.** I perioden fra ca. 1966 til 1972 var det lovligt at montere bløde plader på lofter og vægge, hvis de opfyldte specifikke krav, angivet i bygningsreglementet fra 1966. Beklædninger som disse i huse fra denne periode må derfor antages af opfylde datidens brandkrav.

Hvad er ikke en skade

Grænsen for, hvornår en skade skal med i tilstandsrapporten, kan i nogle tilfælde være svær at fastsætte. Nedenstående er med til at definere, hvad der *ikke* er en skade:

- Oplysninger om, hvor huset trænger til vedligeholdelse, samt forslag til vedligeholdelsestiltag.
- Naturlige følger efter mange års slid som fx slidte trægulve.
- Kosmetiske ridser som fx en rids i en skabslåge.
- Afvigelser fra materialernes normale brug, hvor løsningen er anderledes udført, men der ikke vurderes at være tegn på skader.
- Mindre mangler som fx en ufuldstændig fuge bag en håndvask, manglende skyggelister eller vindueshaspe eller lignende.

Der er tale om bagatelagtige forhold, som ligger under grænsen for definitionen af mindre alvorlige skader.

Læs mere i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 7: "Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport".

Skadesregistrering

Synlige skader og tegn på skader skal registreres i tilstandsrapporten i afsnittet "Skadesoversigt." Dette afsnit redegør for, hvorledes skadesregistreringen noteres korrekt i tilstandsrapporten.

Skader skal registreres på henholdsvis udvendige bygningsdele og indvendigt på rumniveau og etagevis.

Skadeoversigten

Skadesoversigten er delt op i mindre selvstændige oversigter for hver bygning, som den samlede ejendom består af.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		-	-	-

Nr.: Hver skade får automatisk tildelt et unikt nummer, således at alle registrerede skader kan identificeres. Dette unikke nummer tildeles først når tilstandsrapporten betales. Vurdering: Hver skade skal vurderes ud fra alvorligheden af skaden. Vurderingen identificeres ved et husikon i farverne rød, gul, grå eller sort.

Skade: Skaden beskrives. Under beskrivelsen skal det fremgå, hvor skaden er placeret. Det er vigtigt at beskrive skaden så præcist som muligt. Mængden



af fremmedord og fagudtryk bør reduceres mest muligt for læsbarhedens skyld. Sætningerne bør være hele, læsbare sætninger og ikke beskrivelser i punktform eller stikord.

Risiko: Det er vigtigt at anføre, hvilken konkret risiko der er ved skaden og hvilke mulige følgeskader, der kan være risiko for i de omkringliggende bygningsdele og materialer.

Bemærkning: Her kan du angive årsagen til skaden, give en uddybning af skadens omfang, samt en beskrivelse af konstruktionens opbygning eller lignende, Derudover kan man her kæde skaderne sammen, f.eks. hvis der er udvendige skader, som afspejler sig i fugtpletter indvendigt. Tilstandsrapporten er en skadesrapport, og der bør ikke være nogen form for vejledning om vedligeholdelse, udbedring eller lignende.

Specifikke lovkrav, vejledende værdier for grænseværdier og tilsvarende bør ikke indgå som en del af forklaringen på skaden.

Hvis der fx er tale om skader af typen manglende bygningsdele, udførelsesfejl, materialefejl eller lignende, skal kolonnen bruges til at angive, om der er synlige skader eller ej. Det er vigtigt, at læseren gøres opmærksom på, om der reelt er konstateret en skade.

Skadestekster

I Husweb er der en række vejledende skadestekster, som den bygningssagkyndige kan benytte under registreringen af skaderne. Skadesteksterne er tilknyttet henholdsvis udvendige bygningsdele og indvendige rum.

Udvendig skadesregistrering

Det udvendige bygningseftersyn skal resultere i en registrering af skader på de forskellige bygningsdele:

- Tag
- Ydervægge
- Døre, vinduer og porte
- Fundamenter

Skaderne skal som udgangspunkt registreres enkeltvis. Er der tale om den samme type af skade på samme bygningsdel, blot flere steder på huset, skal disse beskrives sammen.

Indvendig skadesregistrering

Det indvendige bygningseftersyn på beboelsen er en registrering af skader på rumniveau, fordelt på eventuelle etager. Rummene gennemgås for skader på de enkelte bygningsdele såsom lofter, gulve, vægge, døre osv.

Når den bygningssagkyndige i Husweb opretter forskellige rum, er det vigtigt, at rummene oprettes med korrekt rumtype, da de tilhørende skadestekster ellers ikke vil være tilgængelige i rummet.



Der er 4 forskellige rumtyper med hver deres tilpassede skadestekster

- Tagrum. Anvendes også til registrering af skader i skunke, loftrum eller lignende.
- Værelse. Anvendes også til registrering af skader i lignende rum UDEN gulvafløb.
- Badeværelse. Anvendes også til registrering af skader i lignende rum MED gulvafløb.
- Krybekælder. Anvendes også til registrering af skader i ventilerede hulrum eller lignende.

Er der eksempelvis skunkrum på øverste etage, skal disse registreres som tagrum og navngives som skunk.

Der kan være helt særlige tilfælde, hvor den bygningsagkyndige vurderer, at det giver god mening at slå to rum sammen i selve skadesoversigten. Det kan fx være, hvis der er niveauspring i gulvet, men rummet alligevel skal betragtes som ét rum.

Skaderne skal som udgangspunkt registreres enkeltvis. Er der tale om samme type skade ved samme bygningsdel eller i flere forskellige rum, kan de beskrives sammen.

Er der ingen skader i rummet, er det ikke et krav, at rummet oprettes.

Navngivning af rum

Rum skal altid navngives, så en læser af rapporten klart kan se, hvilket rum der er tale om. Anbefalingen er, at rum navngives i forhold til specielle kendetegn, således at modtagerne af rapporten altid kan finde skaderne i det pågældende rum, uanset om huset måtte være beboet, stå tomt eller anvendelsen er ændret.

Når der er flere rum af samme type, fx værelser, stuer, depoter, badeværelser eller lignende, kan navngivningen være:

- Værelse mod haven
- Værelse mod vest
- Værelse mod badeværelse
- Stue
- Pejsestue
- Stue mod køkken
- Viktualierum

At navngive rummene fx værelse 1, værelse 2, værelse 3 eller værelse A, værelse B, værelse C giver kun ringe værdi for læseren.

Grænseflader mellem ude og inde

I grænsetilfælde, hvor bygningsdele både er ude og inde, kan der opstå tvivl om, hvor skaden skal registreres.

Døre, vinduer og porte: Ved den udvendige bygningsgennemgang er det typisk kun de udvendige skader, der kan ses, hvorfor disse registreres udvendigt. Eksempelvis hvis alle vinduer mod nord har nedbrudt træ i bundrammen.

Når de enkelte rum besigtiges, registreres de indvendige skader på døre og vinduer. Det kunne være skader vedr. misfarvning pga. skimmel, ødelagte vinduesgreb, funktionssvigt eller lignende. Kravet om redningsåbninger skal ligeledes fremgå af de indvendige skadesoversigter.



Tag og tagrum: De skader, der ses på den udvendige side af taget, skal naturligvis registreres i den udvendige del af skadesoversigten.

De indvendige skader på taget registreres i tagrummet. I de tilfælde, hvor eksempelvis tagrummet er udnyttet til beboelse, er der i stedet tale om et rum (værelse).

Når skader i tagrummet og på taget skal registreres, kan det være nødvendigt at gøre opmærksom på sammenhængen mellem skaderne, da skader i taget kan være årsagen til skader i tagrummet.

Skadesregistrering på sekundære bygninger

Sekundære bygninger har typisk et andet formål end beboelse, og derfor kan en indvendig opdeling på rumniveau være overflødig og uhensigtsmæssig. Sekundære bygninger har ofte kun et eller to rum, og de kan registreres som ét rum, hvis det giver bedst mening.