



VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører



Stuehus

Opført i perioden: ca. 1900-1940

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

Hvis der er tilbygninger på det oprindelige hus, vil disse kunne være beskrevet for sig i en særskilt hustypebeskrivelse.

Vær opmærksom på, at der også kan være foretaget andre typer af bygningsændringer – f.eks. tilbygning af kviste, efterisolering m.v. Sådanne ændringer er ikke omfattet af hustypebeskrivelsen, der kun gælder den oprindelige hustype. Samtidig skal det understreges, at typebeskrivelsen er generel og uafhængig af den udarbejdede tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter selve hustypebeskrivelsen finder du information om det oprindelige kloaksystem, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Du bør desuden være opmærksom på informationen på de bagerste sider om gasarten radon, herunder ikke mindst hvad du kan gøre for at løse et eventuelt radonproblem.

Konstruktion

Fundament/gulve

Stuehusene er tit udført med kælder i den ene ende af huset og ventileret krybekælder i den anden ende.

Fundamentene er murede teglstensfundamenter ofte udført på nedgravede syldsten (kampesten) eller betonfundament (sidst i perioden).

Gulve i kælderen består af beton, der udstøbt direkte på jorden. Gulvene er derfor ikke sikrede mod fugt nedefra. Fundamentet ved krybekælderen er udført med ventilationsriste. Der er som regel en gulvlem eller lem i soklen, så inspektion af krybekælderen er mulig.

Fundamentet ved krybekælderen er ikke altid ført til frostfri dybde (90 cm). Trægulvene ligger på træbjælkelag, som ved krybekælderen typisk er opklodsede på murede "søjler", der er 30-40 cm høje. Imellem bjælkerne er der ingen isolering. Krybekældbunden består typisk af et stampet lerlag.

Etageadskillelser

Etageadskillelsen til den ofte udnyttede tagetage består af trægulve på træbjælkelag med synlige bjælker eller af et loft af forskallingsbrædder med rørvæv og puds, som undertiden også har stukafslutninger ved loftet.

Vægge

De fleste stuehuse er udført med hulmur med faste bindere (mursten, der forbinder den ydre del af ydervæggen med den indre del) som ydervæg.

Der er normalt massivt murværk omkring vinduer og døre. Det udvendige murværk er ofte blank mur (teglstensmur uden overfladebehandling) eller pudset mur. De indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge, slaggepladevægge eller bræddeskillevægge med rørvæv og puds.

Tag

Tagdækning består af skifer, beton- eller tegltagsten, som er lagt på en 45 grader konstruktion med hanebåndsspær. Loftet/skunken (rum bag lodret væg mellem tag og etageadskillelse) er uisolaret. På skunkvæggen består underlaget af en træforskalling, som afsluttes med rørvæv og puds. Tagetagen kan være udnyttet evt. delvist.

Tagkonstruktionen ventileres igennem tagfoden ved tagrenden og eventuelle åbninger ved kip eller i gavle.

Installationer

I den tidligste periode var der ikke indlagt vand-, afløbs- eller elinstallationer, og varme kom fra kakkelovne. I den senere del af perioden er installationerne indlagt ved opførelsen. Tidssvarende installationer, herunder centralvarmeanlæg, er tilført bygningen senere.



OBS Punkter

Fundament/gulve

En krybekælder skal være tør og uden "kælderlugt". Hvis ventilationsristene er tilstoppede, kan der opstå fugtproblemer på grund af manglende ventilation af konstruktionen.

Manglende tætning mellem gulv/fodlister og ydervæg kan medføre, at kold luft trænger op om vinteren, hvilket vil opleves som træggener og fodkulde.

På de indvendige ofte pudsede kældervægge kan der være saltudfældninger (hvidt, porøst, afskallende lag) eller pudsafskalninger, som skyldes fugt, der trænger igennem kældervæggen.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene kan medføre opfugtning.

De murede yder- og indervægge har ved overgangen til fundament fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap). Hvis fugtspærren mangler eller er nedbrudt, kan det medføre opfugtning på grund af opstigende grundfugt. Fugten kan trænge op i bunden af den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning*.

På grund af det massive murværk kan der også være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger og dørhuller, som kan medføre mørkfarvning*.

Tag

Tegltaget kan danne grobund for alger og lav, især hvis tagfladen vender mod nord, eller hvis der er høje træer, der skygger. Alger og lav er kun et kosmetisk problem. Er der skifertag, vil det meget sjældent være begroet.

Fygesne kan i sjældne tilfælde trænge ind under taget. Der kan i nogle tilfælde være utætheder ved skorstenens gennemføring (inddækninger), hvor regn og sne kan trænge ind.

Hvis der er udnyttet tagetage, kan det være svært eller måske umuligt at besigtige uudnyttet tagrum/skunkrum og undersøge understrygningen (mørtelfugning på bagsiden af tagstenen).

Asbest kan forekomme i eternitskifer fra ca. 1930 til 1986. Understrygning kan være udført med tætningsmidler med asbest fra ca. 1920 til 1981.

Vedligeholdelse

Hustypen kræver jævnlig vedligeholdelse af de udvendige facader og især af murværket omkring vinduer og døre. En gang om året og efter skybrud bør man undersøge (lugte) i krybekælderen, om der er tegn på fugtproblemer. Ventilationsriste til krybekælderen skal friholdes for beplantning og må ikke dækkes eller lukkes.

Er tagkonstruktionen efterfølgende isoleret, skal det sikres, at ventilationsforholdene stadig er tilstrækkelige. Tætheden af tagbelægningen bør jævnligt kontrolleres.

Det kan endvidere være nødvendigt at eftergå mørtelfuger i tagrygning både indvendigt og udvendigt.

Andre punkter

Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse. Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer.

Asbest kan forekomme i rørisolering, elkabler, fliseklæber, støbegulve i vådrum og aftræks- og ventilationskanaler efter ca. 1920 samt i vinyl (typisk til gulve) efter ca. 1930. Arbejde med og bortskaffelse af asbest kræver særlige foranstaltninger.

Udformningen af stuehusene kan variere meget, hvad materialer angår, ligesom der fandtes flere forskellige stuehustyper, bl.a. det såkaldte schweizerstillhus og Bedre Byggeskik – begge typer udført som længehuse og med forskellige facader.



*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres.

Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt vedligeholdte offentlige kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden.

Kloaksystemer fra før 1920

Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra toilet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

De oprindelige afløbsinstallationer fra denne periode, som endnu ikke er udskiftet eller renoveret, har normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Kloaksystemer fra 1920-1970

Afløbsinstallationer fra denne periode er oftest udført af præfabrikerede betonrør eller glaserede lerrør. Afløbsrørene blev overvejende samlet ved hjælp af tjæret pakgarn og fint opslemmet ler, cementmørtel eller asfalt. I slutningen af perioden afløstes pakgarnet af gummiringe. De fra byerne kendte kloakopbygninger blev i slutningen af perioden også udbredt til ejendomme på landet.

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloaker blev mange septiktanke sløjfet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

Kloaksystemer fra 1970 til nu

I denne periode blev afløbsinstallationer – både rør og brønde – typisk udført i plast. I starten af 70'erne blev rørene samlet med løse gummiringe, som senere hen blev afløst af fastsiddende gummiringe.

Der er i perioden sket en væsentlig produktudvikling, hvor materialernes kvalitet forbedres. I år 2000 blev der indført nye regler til udformning af kloakanlæg, og der blev stillet krav om uddannelse og kvalitetssikring, der samlet set betyder, at kvaliteten forbedres betydeligt.

Særligt for ejendomme på landet bemærkes det, at der bruges nedslivningsanlæg, hvor spildevandet renses i septiktank og derefter siver ned i undergrunden. Siden omkring år 2000 har det været almindeligt at etablere minirensningsanlæg, beplantet filteranlæg eller pileanlæg i forbindelse med rensning af spildevandet, inden det ledes videre til vandløb, grøfter m.v.

Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner og efterfølgende nedslivning. Endvidere etableres der ofte omfangsdræn, der tilsluttes afløbsinstallationerne.

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er rørintallationer udført korrekt, må der forventes at være en betydelig restlevetid for kloaksystemet (50-100 år).



Radon i danske huse

Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt

Hvad er radon?

- Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt.
- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radon-niveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radon er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m³, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kælder- og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Hvor kommer radon fra?

- Radon kommer fra jorden under huset.
- Din boligs stand og konstruktion har betydning for, hvor meget radon der er i dit hus.
- Det meste radon trænger ind i huse gennem revner og sprækker i fundamenter, stuegulv og betondæk, kældergulve, ydervægge i kælder og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

Radonkortet

- På Radonkortet på næste side er der vist, hvor stor en andel af enfamiliehuse, i et område som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m³.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor. Der er f.eks. større risiko for radon på Sjælland og øerne end i Vestjylland.

Hvad gør jeg ved det?

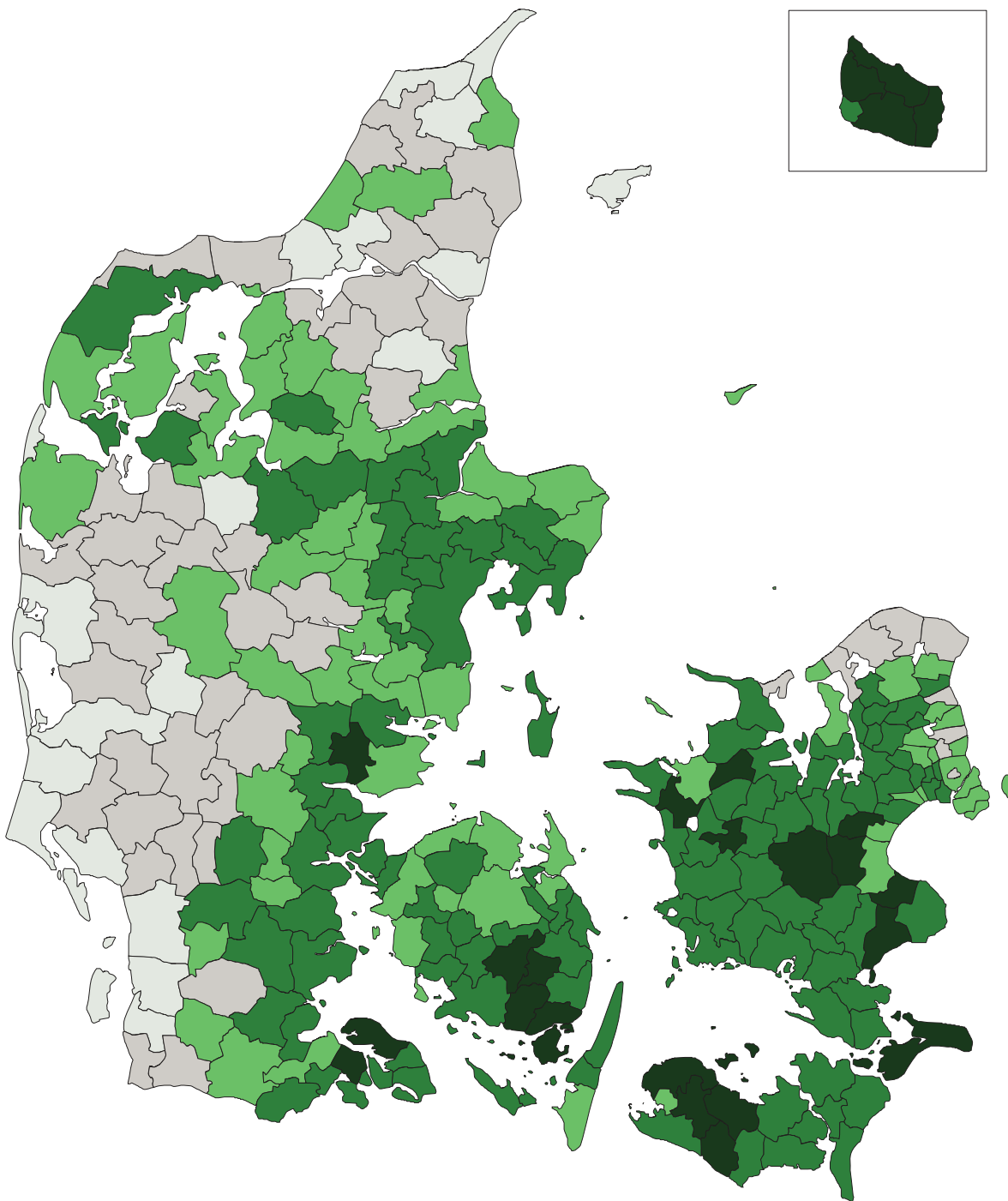
- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m³).
- Måler du over 100 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

- Du kan på www.radonguiden.dk læse meget mere om radon, hvordan du bestiller en radonmåling, og hvordan du kan reducere radonniveauet i dit hus. Du kan bruge SBI-anvisning 247 til at finde frem til de bedste løsninger for at reducere radon i indeluften for netop dit hus.
- Du kan desuden indtaste oplysninger om dit hus og straks få svar på, om der er særlig risiko for radon.
- **Radonsikring er lovkrav i nybyggeri**
I 1998 blev der indført et krav i bygningsreglementet om, at nyt byggeri skal radonsikres. Er dit hus opført efter 1998, er det således opført med radonsikring.
- Selvom dit hus er opført efter 1998, kan være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftskifte i dit hus, eller hvis den membran i fundamentet, der skal sikre, at der ikke trænger radon ind fra jorden, er gennembrudt.
- I Bygningsreglement 2010 er det for nybyggeri præciseret, at kravet om radonsikring skal sørge for, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m³ i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m³. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m³.



Radonkortet



Andel af husstande med over 200 Bq/m³.

