

OKTOBER 2020

Vejledning til huseftersyn

Rev. 29.sep. 2020

HUSTYPEBESKRIVELSE





Opdatering af vejledningen

29. september 2020: Uddybning af, hvordan den statistiske restlevetid bliver beregnet i Husweb for hhv. stål- og aluminiumstage og tagpaptage (side 7).



Indhold

| | |
|--|---|
| HUSTYPEBESKRIVELSE | 4 |
| GENEREL BESKRIVELSE AF KENDETEGN OG BYGGETEKNIK..... | 4 |
| OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER | 5 |
| TAGETS RESTLEVETID..... | 5 |



Hustypebeskrivelse

Det er et krav, at tilstandsrapporten ledsages af en beskrivelse af den hustype, som passer til hovedbygningen på ejendommen. Hustypebeskrivelsen indeholder informationer til forbrugerne om materialer, konstruktioner og forhold, der kræver særlig opmærksomhed.

Byggemetoder og valg af materialer er meget afhængige af, hvilken periode bygningen er opført i. Hertil kommer arkitektur og individuelle særpræg, som gør, at den danske bygningsmasse er forskelligartet.

Hustypebeskrivelsen indeholder derfor tre elementer:

- Generel beskrivelse af kendetegn og byggeteknik
- Opmærksomhedspunkter
- Tagets restlevetid

Generel beskrivelse af kendetegn og byggeteknik

Der er 16 generelle beskrivelser af kendetegn og byggeteknik. De er sorteret efter byggeperiode og typiske kendetegn.

Hustypebeskrivelserne fordeler sig på følgende typer:

- Enfamiliehuse
- Række- og kædehuse
- Sommerhuse af træ
- Gasbetonhuse
- Udefineret type

Den generelle beskrivelse er standardiseret og kommer automatisk med i tilstandsrapporten, når den bygningsagkyndige har valgt, hvilken hustype der er aktuel for den pågældende hovedbygning.

Liste over hustyper

| | |
|------------------------------|-------------------|
| 1. Bindingsværkshuse | frem til ca. 1900 |
| 2. Landhuse og mindre byhuse | frem til ca. 1920 |
| 3. Patriciavillaer | ca. 1860-1920 |
| 4. Murermeisterhuse | ca. 1900-1960 |
| 5. Funkisvillaer | ca. 1925-1945 |
| 6. Bungalow | ca. 1925-1940 |
| 7. Enfamiliehus | ca. 1940-1960 |
| 8. Enfamiliehus | ca. 1960-1975 |
| 9. Enfamiliehus | ca. 1975-2000 |
| 10. Enfamiliehus | ca. 2000 og frem |
| 11. Enfamiliehuse af træ | ca. 1995 og frem |
| 12. Række- og kædehuse | |
| 13. Sommerhuse af træ | fra før 1960 |
| 14. Sommerhuse af træ | efter 1960 |
| 15. Gasbetonhuse | |
| 16. Udefineret hustype | |



Opmærksomhedspunkter

For at sikre den bedste forbrugeroplysning om det hus, tilstandsrapporten vedrører, er der udarbejdet nogle standardiserede opmærksomhedspunkter. De dannes i rapporten ud fra de materialer, den bygnings sagkyndige vælger i materialeoversigten. Det er kun udvalgte materialer, der genererer et standardiseret opmærksomhedspunkt.

Eksempelvis vil der ved valg af teglstensfundament dannes et opmærksomhedspunkt, der svarer til eksemplet her.



Teglstensfundament

Fundamenter af mursten var normalt frem til cirka år 1900. Fundamenter af mursten har normalt en del mindre revner, da denne type fundament vil følge eventuelle små forandringer i jorden. Det kan være frost, lange tørre eller fugtige perioder, små ændringer i grundvandsniveauet. Sokler uden revner er sjældne. Selvom der er anvendt hårdtbrændte mursten suger disse fugt, og der kan derfor trænge fugt op i facaderne og eventuelt ud i gulvene.

Opmærksomhedspunkter vedrørende asbest dannes dog altid. Det sker på baggrund af den valgte hustype. På samme måde dannes der altid et punkt om radon ud fra adressen.

Liste over opmærksomhedspunkter

De materialer og konstruktioner, der i specifikke kombinationer kan udløse et opmærksomhedspunkt, er:

- Tagtype, tagbelægning, undertag
- Ydervægskonstruktion, facader
- Fundamenter/sokler
- Kældertype, kælderydervægge
- Forskellige gulvtyper i vådrum, malede vægge i vådrum
- Etageadskillelser
- Indervægge af letbeton, lette konstruktioner og vægge beklædt med celotex
- Pudsede lofter
- Skjulte tagrender
- Asbest i huse opført før 1986
- Radon

Tagets restlevetid

Restlevetiden for hovedhusets tag skal fremgå af tilstandsrapporten.

Angivelsen af tagets forventede restlevetid oplyses for de respektive dele:

- Tagbelægningen
- Undertaget
- Skotrender

Produkternes levetider

Statens Byggeforskningsinstitut, SBI, har udarbejdet en levetidstabel over en række bygningsdele og konstruktioner, som bl.a. anvendes af forsikringsselskaber til at beregne



restværdier på skadede dele. Nedenstående oversigt og levetider på tagbelægninger, undertage og inddækninger kommer fra denne levetidstabel.

Alt efter hvilket materiale, der er valgt i materialelisten, bliver restlevetiden automatisk defineret på baggrund af middellevetiden i tabellen.

| Tagdækning (-215.03) | | Middellevetid i år |
|-----------------------------|--|---------------------------|
| 1 | Naturskifer | Ubegrænset |
| 2a | Tegl, vingetagsten, røde | > 100 |
| 2b | Tegl, vingetagsten, gule og brune | 60 |
| 2c | Tegl, falstagsten | > 100 |
| 2e | Tegl, glaserede tagsten | > 100 |
| 2f | Tegltagsten med fugesystem | 60 |
| 3a | Betontagsten | 80 |
| 3b | Betontagsten med fugesystem | 60 |
| 4a | Eternitbølgeplader med asbest | 80 |
| 4b | Eternitbølgeplader uden asbest | 30 |
| 4c | Eternitskifer med asbest (taghældning > 35 gr) | 80 |
| 4d | Eternitskifer med asbest (taghældning < 35 gr) | 50 |
| 4e | Eternitskifer uden asbest | 30 |
| 5a | Stråtag | 50 |
| 5b | Træspån (ubehandlet) | 50 |
| 6a | Stål- og aluminiumtag (belagt, hældning > 10 gr) **) | 60 |
| 6b | Stål- og aluminiumtag (belagt, hældning < 10 gr) **) | 40 |
| 6c | Kobbertag | 100 |
| 6d | Zinktag | 60 |
| 7a | Tagpaptage (hældning > 10 gr) **) | 40 |
| 7b | Tagpaptage (hældning < 10 gr) **) | 30 |
| 7c | Tagdækninger med stenlag | 40 |
| 8a | Plastplader, 1 lag (UV-stabiliseret) | 15 |
| 8b | Plastplader, flere lag (UV-stabiliseret) | 25 |

Tabel: Statistiske restlevetider for tagdækninger

| Inddækning (-215.10) | | Middellevetid i år |
|-----------------------------|---|---------------------------|
| 9a | Aftrækshætter, inddækninger, skot- og tagrender (metal) | 60 |
| 9b | Aftrækshætter, inddækninger og tagrender (plast) | 60 |

Tabel: Statistiske restlevetider for inddækninger

| Undertagkonstruktion (-215.02) | | Middellevetid i år |
|---------------------------------------|--|---------------------------|
| 11a | Faste undertage af brædder/krydsfiner med belægning (lukket tagdækning) | 80 |
| 11b | Faste undertage af brædder/krydsfiner med belægning (åben tagdækning *) | 60 |
| 12a | Frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (lukket tagdækning) | 60 |
| 12b | Frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning *) | 40 |
| 13a | Frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning) | 40 |



| | | |
|-----|---|----|
| 13b | Frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning *) | 20 |
|-----|---|----|

Tabel: Statistiske restlevetider for undertagskonstruktioner

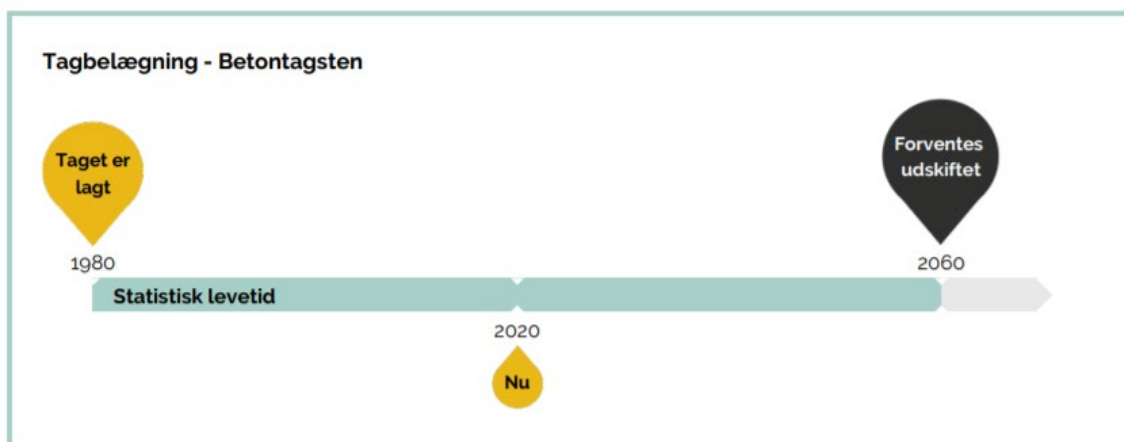
* Med åben tagdækning menes alle former for vingetegl.

** I Husweb er taghældningerne i materialelisten inddelt i intervaller af hhv. 0-1, 1-15, 15-35 og over 35 grader. I SBI-tabellen er der for stål- og aluminiumstage samt tagpaptage forskellige gennemsnitlige levetider for hhv. over og under 10 grader. Det betyder, at SBI-tabellen og Husweb ikke stemmer overens for de to tagtyper i de situationer, hvor taghældningerne er mellem 10 og 15 grader. Restlevetiden for de to tagtyper bliver i Husweb beregnet ud fra nedenstående værdier, som stammer fra SBI'-tabellen, kombineret med taghældningerne i Husweb.

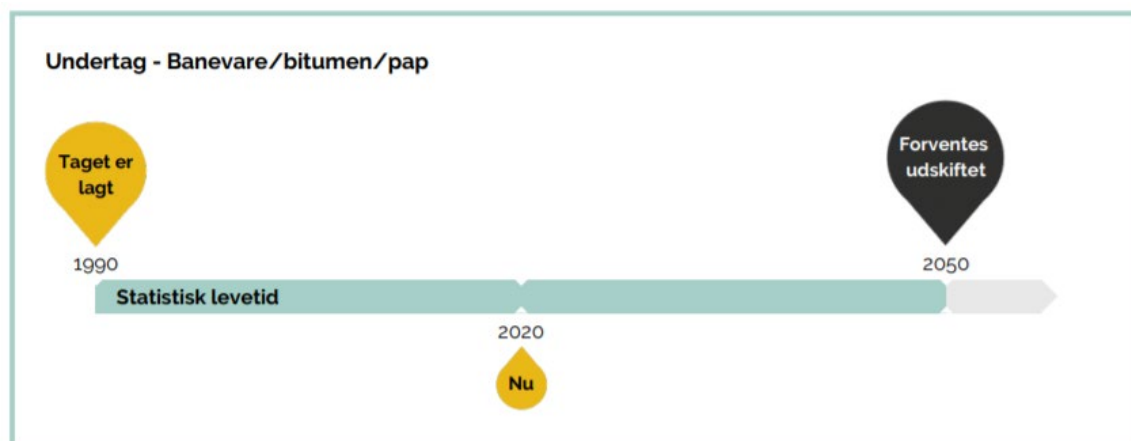
| | Taghældninger i materialelisten i Husweb | | | |
|------------------------|--|-------------|--------------|----------------|
| | 0-1 grader | 1-15 grader | 15-35 grader | Over 35 grader |
| Stål og aluminiumstage | 40 år | 40 år | 60 år | 60 år |
| Tagpaptage | 30 år | 30 år | 40 år | 40 år |

Tabel: Statistisk levetider indarbejdet i Husweb for hhv. stål- og aluminiumstage og tagpaptage, afhængig af taghældning på det faktiske tag..

Restlevetiden for de enkelte dele af taget illustreres i tilstandsrapporten som en tidslinje. Den bygningsagkyndige skal således ikke foretage et fagligt skøn af levetiden for taget på den konkrete ejendom.



Eksempel: Restlevetid illustreret for betontagsten - statistisk levetid 80 år .





Hvilket tag skal vælges

De valg, der træffes i materialelisten vedrørende hovedhusets tag, danner grundlag for restlevetiden.

Det er hovedbygningens tag, der **skal** vælges for at angive tagets restlevetid.

Den bygnings sagkyndige registrerer opførelsesåret, hvis taget aldrig er udskiftet. Er der sket en udskiftning af hele eller størstedelen af tagfladen, angiver den bygnings sagkyndige årstallet for udskiftningen. Har den bygnings sagkyndige ingen oplysninger om, hvornår taget eller dele heraf er udført eller udskiftet, oplyses restlevetiden som værende ukendt.

Tilbygning

Det er altid taget på hovedhuset, som danner udgangspunkt for tagets restlevetid. Det gælder, uanset om taget er udskiftet helt eller delvist, eller der er opført en tilbygning.

Hovedbygningens tag vælges, uanset om taget på tilbygningen har en kortere restlevetid.

Delvis udskiftning

Hvis dele af hovedhusets tag er udskiftet, er det altid den del af taget, som er størst, der skal tages udgangspunkt i. Rent visuelt kan det være svært at vurdere, om det er den nye eller den gamle del af taget, der er størst. Der vil således være tale om den beskikkedes skøn.

- | | | |
|--------------------------------|----|---------------------------------------|
| Lige store dele gammelt og nyt | -> | Det gamle tag bestemmer restlevetiden |
| Når størstedelen er gammelt | -> | Det gamle tag bestemmer restlevetiden |
| Når størstedelen er nyt | -> | Det nye tag bestemmer restlevetiden |