

OKTOBER 2020  
Rev. 29. sep. 2020  
Rev 13. april 2021

*Vejledning til huseftersyn*

# HUSTYPEBESKRIVELSE





## Opdatering af vejledningen

- 29. sep. 2020:** Uddybning af, hvordan den statistiske restlevetid bliver beregnet i Husweb for hhv. stål- og aluminiumstage og tagpaptage (side 7).
- 13. april 2021:** Definition af inddækninger jf. SBI's restlevetidstabel.



## 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 bygningssagkyndige 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. Selvfølgelig om der er anvendt hårdbrændte 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.

Det skal bemærkes, at understregning ikke betragtes som undertag. Derfor genererer valg af denne slags i Husweb ikke en illustration af restlevetiden for undertag.

<b>Tagdækning (-215.03)</b>		<b>Middellevetid i år</b>
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

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

Tabel: Statistiske restlevetider for inddækninger

<b>Undertagkonstruktion (-215.02)</b>		<b>Middellevetid i år</b>
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

Undertagkonstruktion (-215.02)		Middellevetid i år
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.

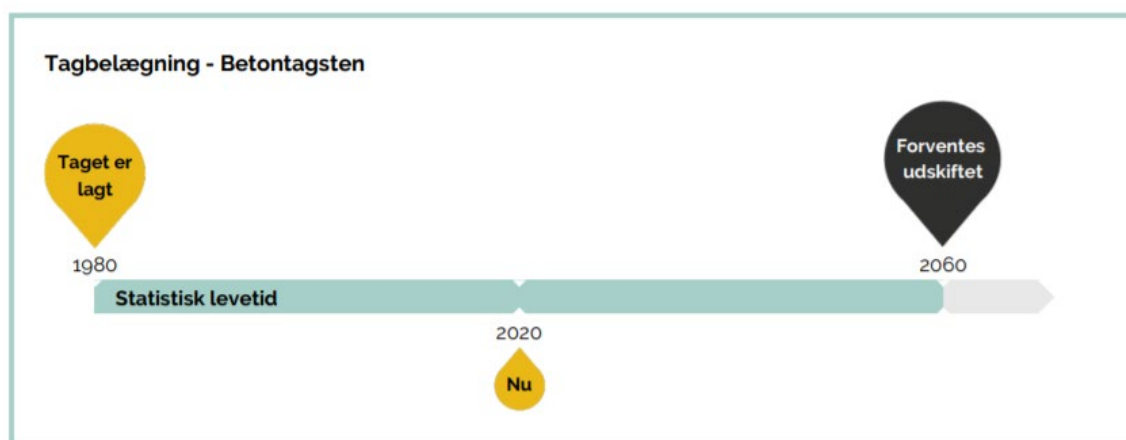
\*\* I Husweb er taghældningerne i materialelisten inddelt i intervaller af hhv. 0-1, 1-15, 15-35 og over 35 grader. I SBi-tabellen er der for stål- og aluminiumstage samt tagpaptage forskellige gennemsnitlige levetider for hhv. over og under 10 grader. Det betyder, at SBi-tabellen og Husweb ikke stemmer 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

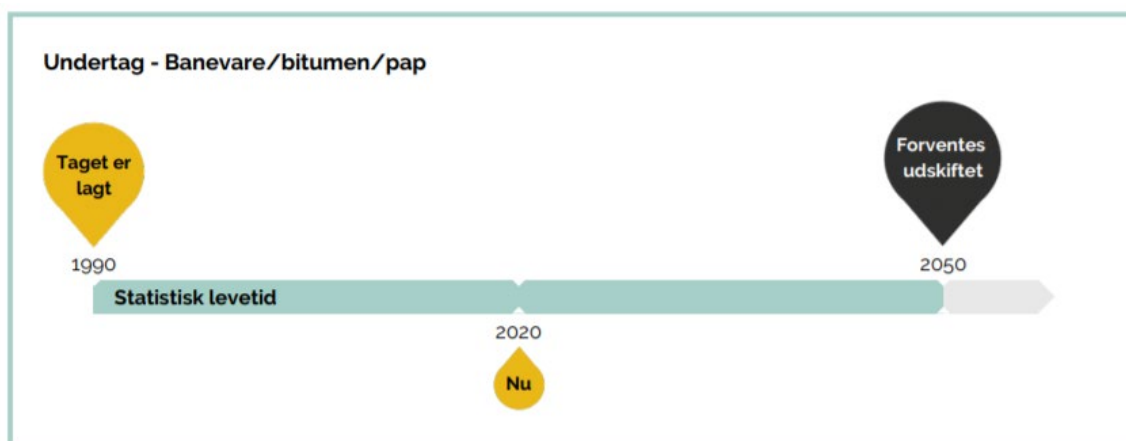
Tabel: Statistisk levetider indarbejdet i Husweb for hhv. stål- og aluminiumstage og tagpaptage, afhængig af taghældning på det faktiske tag..

\*\*\* I SBi-tabellen er inddækninger defineret via aftrækshætter, inddækninger, skot- og tagrender i hhv. metal og plastik. I Husweb er det valgt kun at lade inddækninger definere ved skotrender. Det bevirker, at restlevetiden for inddækninger kun illustreres i tilstandsrapporten, hvis der på ejendommen er en tagkonstruktion med skotrender.

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 .



Eksempel: Restlevetid illustreret for undertag af banevare af bitumen (åben tagdækning) - Statistisk levetid 60 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 bygningsagkyndige registrerer opførelsesåret, hvis taget aldrig er udskiftet. Er der sket en udskiftning af hele eller størstedelen af tagfladen, angiver den bygningsagkyndige årstallet for udskiftningen. Har den bygningsagkyndige 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