

Film 2: Sådan bruger du hustypebeskrivelserne

0:00:04 - 0:00:06

Når du handler et brugt hus, kan du ikke sammenligne det med et nyt.

0:00:07 - 0:00:09

Du må forvente, at huset er præget af både alder

0:00:10 - 0:00:13

og de byggetekniske forhold, der var sædvanlige for den pågældende hustype.

0:00:14 - 0:00:17

Der gælder således nogle generelle forhold for hver hustype.

0:00:17 - 0:00:22

De er beskrevet i hustypebeskrivelserne, der siden 1. maj 2012 har suppleret den tilstandsrapport,

0:00:22 - 0:00:26

som en bygningssagkyndig laver, når du skal sælge eller købe et hus.

0:00:27 - 0:00:31

Det vil sige, at du får den generelle beskrivelse af hustypen sammen med tilstandsrapporten.

0:00:32 - 0:00:36

Tilstandsrapporten beskriver de synlige skader og tegn på skader på det konkrete hus,

0:00:37 - 0:00:42

mens hustypebeskrivelsen fokuserer på de generelle forhold, der er karakteristiske for netop den hustype.

0:00:43 - 0:00:46

De karakteristika hedder OBS-punkter.

0:00:47 - 0:00:51

OBS-punkterne fortæller dig om ting, der for eksempel kan kræve særlig vedligeholdelse af huset.

0:00:52 - 0:00:56

Tag nu for eksempel den modernistiske villa med det karakteristiske flade tag.

0:00:57 - 0:01:03

Da taget er fladt, er det vigtigt at rense afløbene for at undgå, at vand og sne ligger for længe på taget. Det kan det ikke holde til.

0:01:03 - 0:01:07

Så det er et OBS-punkt ved hustypen, som indgår i hustypebeskrivelsen,

0:01:08 - 0:01:11

og en vigtig vedligeholdelse, hvis du har en modernistisk villa.

0:01:12 - 0:01:15

OBS-punkterne indgår ikke i tilstandsrapporten.

0:01:15 - 0:01:21

Men de er et relevant tillæg til rapporten, fordi de netop giver mere information om den type hus, du står overfor at handle.

0:01:22 - 0:01:27

Er der for eksempel revner i taget på den modernistiske villa, så vil det blive omtalt i tilstandsrapporten,

0:01:28 - 0:01:30

for det vurderes normalt som en skade.

0:01:30 - 0:01:37

Hver skade får en karakter af den bygningssagkyndige, der altid vurderer de individuelle forhold i den konkrete bygning.

0:01:38 - 0:01:44

Et andet eksempel på, hvordan du skal bruge hustypebeskrivelsen, er de byggetekniske forhold omkring murermesterhuset.

0:01:45 - 0:01:47

Der fortæller hustypebeskrivelsen af murermesterhuset,

0:01:47 - 0:01:52

at kælderydervæggene og kældergulvet er støbt af beton og uden isolering.

0:01:52 - 0:01:56

Konstruktionen kan medføre, at der trænger fugt op gennem betongulvet,

0:01:56 - 0:01:59

der viser sig som mørke pletter på betongulvet i kælderen.

0:02:00 - 0:02:04

Da det er forventeligt for et murermesterhus, bliver det normalt ikke vurderet som en skade.

0:02:05 - 0:02:09

Selvom du i perioder kan forvente et vist niveau af fugt i kældervæggene i et murermesterhus,

0:02:09 - 0:02:14

vil der normalt først være tale om en skade, hvis der er revner i væggene, så pudsen skaller af.

0:02:14 - 0:02:17

Og så vil det fremgå af tilstandsrapporten.

0:02:18 - 0:02:25

Et tredje eksempel på, hvordan du skal bruge
hustypebeskrivelsen
gælder gulvene i typehuse fra 1998 til 2006.

0:02:27 - 0:02:30

I den hustype er der ofte trægulv med gulvvarme.

0:02:30 - 0:02:33

Det kan udtørre træet og give revner i gulvet.

0:02:33 - 0:02:38

Men det er typisk for denne hustype.
Så det er beskrevet i hustypebeskrivelsen.

0:02:39 - 0:02:45

Det er kun hvis der er brandmærker, flækket eller nedbrudt træ
i trægulvet, at det normalt vurderes som en skade.

0:02:45 - 0:02:48

Så vil det være nævnt i tilstandsrapporten over huset.

0:02:49 - 0:02:53

Du skal altså forvente, at et hus er præget af
tidstypiske forhold og du skal kende dem,

0:02:53 - 0:02:57

for at forstå hvad der er et karaktertræk ved huset,
og hvad der er en decideret skade.

0:02:58 - 0:03:02

Her giver hustypebeskrivelsen dig altså et
bedre kendskab til din hustype

0:03:02 - 0:03:05

og hjælper dig med at forstå tilstandsrapporten bedre.

0:03:07 - 0:03:13

På boligejer.dk kan du finde alle hustypebeskrivelserne
og læse meget mere om huseftersynsordningen.