

Følgende punkter tar for seg de mest sannsynlige investeringer som må gjøres i løpet av husets/ boligens/ hytte sin levetid. Når det gjelder produkter osv så er det viktig at man ser på de respektive produkter og dens garantier – varighet. Dog forutsetter en del av disse garantiene at arbeidene er gjort korrekte med god faglig forståelse

Type vedlikehold og tidspunktet for vedlikehold vil selvfølgelig variere fra bolig til bolig og det er avhengig av hva slags løpende vedlikehold det er gjort på boligen underveis i dens levetid.

Vi ser altfor ofte at dårlig løpende vedlikehold samt dårlige konstruksjoner gjør at større behov for utbedring må påregnes.

Ved å føre ett budsjett – kostnads kalkyle for boligen kan man få en oversikt over når de forskjellige investeringene bør komme

Sitat: Det å ha bilen på service er den største selvfølge men det å få utført servicearbeider på en bolig er ikke fulgt så en selvfølge

Mange vil oppgradere boligen til en bedre standard, bedre konstruksjoner – det å oppgradere boligen til «dagens standard» er kanskje den viktigste årsak til rehabiliteringsbehovet....

YTTERTAK

Tiltak	Kommentarer	Tidsrom (fra boligen er ny)	Budsjettkostnader
Bytte vindskier	Anbefales å benytte impregnert virke med beslag på snøbord	Ca 20-30 år	Kr.
Utskifting av forkantbord renner/ beslag og nedløp	Anbefales å benytte forkantbord av impregnert virke	Ca 20 - 30år	Kr.
Bytte Takstein/ shingel/ papp	Her finnes mange produkter	Ca 30 - 40 år	Kr.
Nytt undertak – sløyfer og lekter (gjelder kun der det er takstein – plater – skifer/ annet)		Helt avhengig generelt vedlikehold, om det er kommet vannskader, om arbeidene er skikkelig utført osv.	Kr.

Det er tak i dag som har stått i hundre år som fortsatt er tette så det er jo ikke en fasit på når evt reparasjonsarbeider skal utføres, dette er en visuell sjekk som hver enkelt boligeier må ta selv. Allikevel så «tvinger» det seg frem endringer som gjør at man ønsker bedre løsninger.

Noen eksempler på ofte oppståtte problemer

- ✓ Isdannelser på tak: Dette skyldes ofte dårlig lufting på loftet og årsaken til dette kan være fler. I mange tilfeller skyldes dette at eksisterende lufting er tett, luftlekkasje fra varmt rom til kaldt rom, punktert diffusjon sperre (for eksempel montering av downlight, dette kan gi varme opp på kaldloft) samt flere årsaker.

Tiltak: _____

- ✓ Vindskier som råtner/ snøbord som er skjeve og løse: I løpet av mange vintre med snø og is så får spesielt snøbordene på mange måter har medfart.

Tiltak: _____

- ✓ Tak som er gjengrodd av mose: Dette kan skyldes at det står trær altfor nærme boligen, dårlig vedlikehold (mose må fjernes med jevne mellomrom gjerne med mosefjerner)

Tiltak: _____

YTTERVEGGER

Tiltak	Kommentarer	Tidsrom (fra boligen er ny)	Budsjettkostnader
Bytte kledning	Her er det veldig viktig å sjekke om det er lufting bak kledningen. <i>(Kravet i dag er 30mm lekt bak kledning)</i> og ikke minst kvaliteten på vindspærren	Her er det ikke noe bestemt tidsrom så her må det visuelle bestemmes.	Kr.
Etterisolere alle yttervegger	Anbefales å gjøre hvis man må eller ønsker å bytte kledning. Etterisolere for eksempel 100mm/ ny vindspærre/ nye sløyfer/ lekter. (her er det en del varianter av løsninger) Dette gjør også at man gode tettinger rundt dører og vinduer som sitter i ytterveggen.	Etter behov eller ønske. (ingen tidsrate)	Kr.
Vinduer- balkong- skyvedører	I dag finnes flere varianter av type kvalitet, type glass osv. Det viktigste er allikevel hvordan man monterer disse, dessverre er det mye montasjefeil som gjør at resultatet blir dårlig.	Ca 30 - 40 år	Kr.
Ytterdører	Inngangsdøren er vel det produktet som blir brukt (misbrukt) mest på hele huset og spesielt der hvor det er mange barn <i>(alle har vel hørt kommentaren – vi skulle hatt svingdør!!!)</i>	Ca 20 -30 år	Kr.

I dag så ønsker de fleste ett bedre innklima, mindre kostnader til fyring, tettere hus osv.

Dette er ofte noe som kommer i tillegg til de absolutte kostnader

Allikevel så «tvinger» det seg frem endringer som gjør at man ønsker bedre løsninger for at boligen skal tilnærme seg «dagens forskrifter».

Noen eksempler på slik tiltak

- ❖ Trekk av kaldluft: Ofte er det trekk i alle overganger mellom tak/ vegg/ gulv.
Tiltak: _____
- ❖ Kuldegjennomslag i vegg: Man kan se på veggen spesielt om vinteren at det kan være rim på veggen, spikerslag er «synlig» (utvendig), dette er ett tegn på dårlig lufting bak kledningen og dette kan medføre at kledningen råtner
Tiltak: _____
- ❖ Vinduer: Maling flasser, pakninger begynner å bli dårlige osv. I tillegg merker man at man ser «ut» (gjelder spesielt ytterdør), i tillegg så begynner de klassiske isolerglassene å bli dårlige (de lekker luft) slik at vinduene «konstant» dugger
Tiltak: _____

INNSENDIG

Tiltak	Kommentarer	Tidsrom (fra boligen er ny)	Budsjettkostnader
Innwendig side yttervegger	Hvis man allikevel skal pusse opp kan man fore ut veggene på innsiden med 50mm, isolere dette og montere ny kledning. Ved at man tetter godt i alle overganger så får man ett bra resultat. I tillegg får man mulighet til å legge EL skjult i vegg Dette er ett bra tiltak. Har man eldre boliger uten diffusjon sperre har man da mulighet til å legge denne i dette sjiktet.	Her er det ikke noe bestemt tidsrom så her må det visuelle bestemmes.	Kr.
Innwendige tak – himlinger	Mye av det samme som ovennevnt. NB! Hvis man har en etasjeskiller med boligrom i begge ender kan det være nyttig å etterisolere, legge lydhimling for å dempe lyd mellom boenhetene.		

I dag så ønsker de fleste ett bedre innklima, mindre kostnader til fyring, tettere hus osv.

Dette er ofte noe som kommer i tillegg til de absolutte kostnader

Allikevel så «tvinger» det seg frem endringer som gjør at man ønsker bedre løsninger for at boligen skal tilnærme seg «dagens forskrifter».

Noen eksempler på slik tiltak

- ❖ Trekk av kaldluft: Ofte er det trekk i alle overganger mellom tak/ vegg/ gulv.
Tiltak: _____
- ❖ El anlegg: I eldre boliger så er ofte «mange» utenpåliggende ledninger ikke direkte pent, ved at man forer ut veggene kan man legge dette skjult samt å få en oppgradering av el anlegget evt andre tekniske installasjoner
Tiltak: _____
- ❖ Vinduer/ dører: Ofte så oppdager man at det trekker rundt vinduer – dører, dette kan man også løse ved at man da får tettet rundt disse
Tiltak: _____

GENERELT

Tiltak	Kommentarer	Tidsrom (fra boligen er ny)	Budsjettkostnader
Bad:	Dette er ett av de viktigste rommene i en bolig med tanke på konsekvenser osv. Det er også store investeringer knyttet til oppussing av bad. Her er det viktig å benytte fagfolk med nødvendig erfaring og sertifisering.	Her er det ofte moderniseringsbehovet som gjelder.	Kr.
Kjøkken:	Ett kjøkken kan var i 100 år eller lenger, men når man bytter kjøkken så er det viktig å tenke på at det er en del arbeid som MÅ utføres av fagpersoner	Her er det ofte moderniseringsbehovet som gjelder	Kr.
WC:		Her er det ofte moderniseringsbehovet som gjelder	Kr.
Gulv:	Knirk er ofte ett problem som krever en del arbeid i enkelte tilfeller. I mange boliger er det lagt undergulv med flytende gulv av for eksempel type parkett.	Her er det ofte moderniseringsbehovet som gjelder	Kr.

Det er mange generelle vedlikehold – reparasjoner som må gjennomføres i husets levetid.

Man har

- ❖ Bad: Fuktighet er en hyppig årsak til at man MÅ utbedre bad/ våtrom. Kanskje den viktigste faktoren er allikevel det visuelle, dvs ønske om å ha ett moderne bad
Tiltak: _____
- ❖ Kjøkken: Her er det moderniseringsbehovet som gjelder, allikevel medfører bytte av kjøkken en del tekniske installasjoner som bla flere kurser til hvitevarer (gjelder bytte av eldre kjøkken), vann og avløp og tilkoblinger til utstyr
Tiltak: _____
- ❖ Gulv: Gulver blir slitte uansett type. Parkettgulv kan i de fleste tilfeller slipes 3 ganger ved normale slipinger.
Når det gjelder bytte av gulv så er selve prosessen med å flytte møbler den «største» jobben, allikevel så er det en del andre arbeider som fjerning av lister, løsne evt terskler osv som man må tenke på.
Tiltak: _____