

10 tips for hvordan få bedre økonomi i borettslag og sameier!

Bygningskader medfører store kostnader for borettslag og sameier. Store beløp går med hvert år til krisetiltak og pålagte utbedringer fra det offentlige. Mange sliter med ekstra kostnader pga. mangel på vedlikehold, dårlig planlegging og mangel på kompetanse ved gjennomføring av vedlikehold og oppussingsprosjekter. Ofte er det mangelfull planlegging som gjør at økonomien ikke strekker til, og ender med at utbedringer blir utsatt med enda større vedlikeholdsbehov og merkostnader senere.

1. Gjennomfør en årlig tilstandsrapport av hele bygningen.

Følg nøye med på bygningens tekniske tilstand slik at skader kan utbedres før de blir til store og kostnadene øker. En tilstandsrapport gjør planlegging av vedlikehold og utbedring lettere, samtidig som man får en kostnadsoversikt.

Her er oversikt over ting som bør sjekkes årlig. Dette kan utføres av vaktmester eller en annen med fagkompetanse.

1. Muroverflater sjekkes for fuktighet, skader, sprekkdannelse, og om puss eller maling faller av.
2. Vinduer og dører bør sjekkes for råte og avskalling av maling.
3. Takrenner og nedløp ses over i forhold til å fjerne løv, kontrolleres for lekkasjer, om festet er godt og om fallet er riktig.
4. Grunnmuren kontrolleres for sprekker, fukt og vanninntrengning.
5. Fasaden og balkonger kontrolleres både for avskalling av maling og puss, sprekker, rustflekker, slitasje, saltfelling, alger og sopp. Utsmykningsdetaljer kontrolleres for forvitring. Utbuling i pussen er et tegn på fuktskader og må utbedres.
6. Tak og takgjennomføringer kontrolleres for lekkasjer etc.
7. Sokkel, kjellerrom, trapperom, portrom og loft sjekkes for skader, slitasje, skadedyr, fukt, muggsopp og generelt vedlikehold.

2. Sett opp en vedlikeholdsplan og sørg for dokumentasjon av utført arbeid

Som styreleder i borettslag eller sameie er man pliktig til å ta vedlikehold på alvor. Det kan være vanskelig å vite hva som må prioriteres av vedlikehold og oppussing i forhold til kostnader, offentlige krav og samtidig forholde seg til beboernes ønsker.

Sett opp en vedlikeholdsplan ut ifra en tilstandsrapport av bygget. Her kan man planlegge utbedringer og tiltak på kort og lang sikt med riktige budsjetter. Dette letter også mye av jobben for det eksisterende styret og ved bytte av styre. I tillegg kan man unngå å bruke kostbare konsulenter for å hente inn kunnskapen for å utbedre skader på sikt.

Ta vare på all dokumentasjon av tidligere utførte arbeider, materialbruk og hvem som har utført disse. Ved en evt. fasade eller betongrehabilitering kan man raskt finne ut hva slags materialer, maling, overflatebehandling etc. som er benyttet tidligere. Dette er en fordel i forbindelse med anbud og kostnader på prosjektet, og letter arbeid og kommunikasjon ved skifte av styre.

3. Jevnlig og godt planlagt vedlikehold av fasaden gir best økonomi på sikt

Balkonger, fasader og grunnmurer bør sjekkes jevnlig slik at skader ikke får utviklet seg. Fasade og balkongrehabilitering er ofte omfattende, krever høy faglig kompetanse og er kostbart.

Dårlig vedlikehold er ofte årsaken til at fasadene smuldrer opp og lager farlige situasjoner for omgivelsene. Jevnlig vedlikehold av fasadene gir en bedre økonomi med reduserte kostnader. God planlegging gjør det lettere å prioritere riktig. Lettvinte, billige løsninger som i utgangspunktet virker bra, viser seg stort sett å bli veldig dyre i ettertid.

Balkong og fasaderehabilitering kan utføres med ulike løsninger. Det er viktig å få kartlagt hva som er blitt utført tidligere, når det er gjort og hvilke type overflatebehandling som har vært utført. Mange fasader og balkonger er ofte utsatt for fuktproblemer og det er årsaken til mange farlige situasjoner. Hvis dette oppdages på et tidlig stadium og riktige tiltak iverksettes, er dette den mest kostnadseffektive løsningen. De økonomiske konsekvensene kan fort bli store, hvis man velger å utsette vedlikeholdet. Her har også styret ansvaret i forhold til å sikre bygningene, slik at de ikke er til fare for andre.

En godt vedlikeholdt bygning gir høyere verdi på leilighetene ved salg, refinansiering og øker trivselen for de som bor der.

4. Balkonger

Balkonger er ekstra utsatt i forhold til fuktproblemer. Om ikke overflaten er tett, fylles den med vann, som sprenger i stykker balkongen ved frost. Skader på balkongen kan raskt bli et sikkerhetsproblem. Ikke bare når betongbiter faller ned, men også bæreevnen kan reduseres. Hvis biter først har begynt å falle ned, må man sørge for at området under balkongene avspærres, slik at ingen kommer til skade.

De vanligste årsakene til skader skyldes dårlig utført arbeid, løsninger som fører til vannansamlinger, bruk av feil reparasjonsmaterialer eller for manglende vedlikehold. Overflatebeskyttelsen av balkonger må være diffusjonsåpne og beskytte mot vanninntrenging. Avhengig av kvaliteten på betongen, vil det alltid pågå en karbonatisering i betongen som vil avta med årene. Dersom den øker og fører til at pH-verdien i betongen synker under 9,5 vil armeringen korrodere/ ruste. Riktig beskyttelse til bruk av overflatebehandling av betong, er derfor svært viktig.

Ved kontroll av balkongene skal du være spesielt opptatt av å se etter sprekker og rustflekker. Hvis det er tegn til noe galt, så er det viktig med utbedring med en gang. Dette reduserer skadeomfanget og kostnadene ved utbedring. I mange tilfeller tar dette for lang tid eller blir utført uten riktig fagkompetanse på området. Resultatet blir da at hele balkongen må fjernes og nye må settes opp.

5. Etterisolering fører til redusert energiforbruk

Eldre mur og betongfasader fra før 1960 har liten isoleringsevne i forhold til nye bygg. For å sjekke isoleringen på bygg kan man ta en undersøkelse med termografikamera. Etterisolering av fasaden gjøres ofte med pussbaserte etterisoleringssystemer som blir en integrert del av fasaden. På teglstein og betongfasader kan man bygge en ny fasade utenpå den gamle og isolere imellom. På trefasader er det vanlig og ofte mest økonomisk å etterisolere ved å sprøyte isolasjonsmassen inn i veggene.

På eldre loft kan man få ned energikostnadene ved å fjerne gammel stubblofleire og i stedet legge inn isolasjonsmatten med langt større isolasjonsevne. For et godt sluttresultat bør det alltid kun benyttes ett etterisoleringssystem og anerkjente, godkjente håndverkere. Fasader med fuktproblemer bruker mye ekstra energi og fører til økte strømkostnader. Det kan ofte lønne seg å pusse opp fasaden istedenfor å betale unødvendige strømregninger.

6. Grunnmur

Grunnmuren er ofte utsatt for skader pga. fukt og vanninntrengning. Sjekk at vann ikke renner mot muren. Her kan man bruke grunnmursplate på utsiden, sørge for god drenering og bruke porøs fyllmasse for å få vann ned i dreneringen.

Sørg for at vannet fra nedløpsrørene transporteres bort. Ikke plant trær og busker inntil muren. Veggene blir da utsatt for alge og soppvekst. Røttene fra trær og busker vil kunne trenge seg inn i sprekker og ødelegge grunnmuren fullstendig. Snakk med en gartner om rotsystemet til plantene før du planter. Drens- og avløpsledninger er også utsatt for det samme og kan bli fullstendig tettet av røtter. Dreneringssystemet kan settes ut av spill med det resultat at belastningen på grunnmuren øker.

Årlig høytrykksvasking og rengjøring med et egnet middel, er en god forebygging av skader på grunnmuren. Samtidig kan man oppdage skader som skjules av forurensning. Til overflatebehandling/impregnering anbefales bruk av Controll Betongtett og maling som puster, for å unngå fukt og vanninntrengnings problemer.

7. Vedlikehold av kalkpuss fasader

Mange borettslag og sameiere utsetter nødvendig fasaderehabilitering for lenge og benytter seg samtidig av enkle løsninger. Dette gir på sikt en dårligere vedlikeholdsøkonomi og forringer verdien på boligene. Det utføres ofte feil på ytterbehandling av fasader med kalkpuss. Årsaken til det er at kun et fåtall murmester og malermesterfirmaer har kompetanse på gamle bygårder.

Valg av billige alternativer blir alltid dyrt i denne sammenheng. Ved bruk av feil mørtel og overflatebehandling (malingstype) oppstår det ofte etter kort tid riss og sprekke-dannelser. Dette fører til fukt og muggsopp-skader som ødelegger bygningen, og kan skape allergi og lungeproblemer for beboerne. Her er det viktig at det blir utført grundig analyse for å finne riktig styrke, mørteltype, og ofte må også all eksisterende maling fjernes.

8. Fuktproblemer, skader på betong og garasjeanlegg

Årsaker til nedbrytning og skader på betong er fukt, frost, luftforurensning, veisalt, dårlig utført fagarbeid og lav overdekning av armeringsjern. Før man setter i gang tiltak bør man få en grundig tilstandsvurdering med prøvetaking og analyse fra eksperter på dette området. Uten en grundig vurdering er det lett å velge feil behandlingsmetode, lettvinde og billige løsninger som fører til økte kostnader, ekstra arbeid og farlige situasjoner.

Det er oftest eldre betongkonstruksjoner som man ser skader på nå, men ofte måler vi høye kloridnivåer på nye garasjeanlegg der betongdekkene har blitt feilaktig behandlet og gir store skader på sikt. Ved valg av riktig tiltak, gode produkter og riktig utført overflatebehandling/impregnering, beskyttes betongen mot nedbrytning. Dette gir resultater som varer og gir best vedlikeholdsøkonomi over tid.

9. Anbefalte produkter til fuktproblemer, vanninntrengning og betongskader

Ved utbedring av fuktproblemer/vanninntrengning, betongskader for garasjeanlegg, tak, kjeller, mur, balkonger og fasader anbefaler vi Controll Betongtett og Xypex produktene. Ofte brukes begge produktene fordi de har forskjellige egenskaper og fordeler.

Bruk av Xypex gir betongen permanent beskyttelse mot vann. I tillegg fjerner det vannet fra hele betongmassen fra innsiden til utsiden. Betongen blir etter behandling motstandsdyktig mot både frostska-der, fysiske og kjemiske angrep. På nybygg reduseres både byggetiden og byggekostnadene vesentlig i forhold til tradisjonelle vanntettingsmetoder. Xypex er godt dokumentert og man finner ikke noe annet produkt som gir samme virkning.

Controll Betongtett er dyptrengende og gir permanent beskyttelse av både murverk og betong mot fukt og vanninntrengning. Typiske bruksområder er grunnmur, skorstein, kjeller, terrasse med støpt plate, vegg, gulv, tak og svømmebasseng. Brukes for å hindre rust i armering, saltutslag, oppsprekking, avskalling, mose, sopp og algevekst. Controll Betongtett er diffusjonsåpen og tillater derfor betongen å

puste og fordampe fuktighet. Gjennom lang utprøving og med god dokumentasjon gir bruken av produktet en bedre økonomi og varige resultater.

10. Valg av entreprenør og håndverkere

Gjør en grundig jobb før du velger entreprenør, så får du færre overraskelser. Sjekk alltid referansene som oppgis. Du kjøper faglig kvalitet og skal ha tillit til at håndverkeren leverer etter avtale. Med en organisert mesterbedrift kan du være sikker på at bedriften er i stand til å levere og utføre arbeidet på en ærlig og redelig måte med ønsket kvalitet. Organiserte bedrifter er opptatt av faget og bransjen. Derfor deltar de i et fellesskap hvor de både har et faglig miljø, får tilbud om videreutdanning eller perfektionering, både i faglige og merkantile spørsmål.

En håndverksmester kan også være hovedentreprenør. Organiserte håndverksmestere kan i større grad enn tradisjonelle entreprenører, bli holdt i ørene av sine organisasjonskollegaer. Du skal ikke undervurdere den fagstoltheten et laug eller tilsvarende representerer.

En entreprenør koordinerer ulike faggrupper når arbeid skal utføres. Noen ganger har de egne håndverkere, men som regel leier de inn firmaer til å gjøre arbeid innen flere ulike fagområder.

Det er du som byggherre som skal betale, og ha gleden av resultatet av arbeidet. Da er det også rimelig at du sikrer deg best mulig kontroll over utførelsen. Det er mer lønnsomt å få utført de gode ideene med en gang, framfor at håndverkere skal komme tilbake når hovedentreprisen er utført.

Når arbeidet skal defineres er det viktig at det er beskrevet så godt som mulig. Det er en kjensgjerning at du får det du betaler for. Kvaliteten på arbeidet må framgå av beskrivelsen. Det er alltid slik at arbeid kan utføres i forskjellige kvalitetsklasser, etter egne ønsker. Du må sikre deg at du sammenligner pristilbudene du får inn på like vilkår. En håndverksmester kan lage beskrivelsen av arbeidet som skal utføres, behandlinger, beregne masser (størrelse på flater) og på den måten gi alle anbyderne et likt grunnlag å gi tilbud/anbud på. Dette kan gjøres som et konsulentoppdrag, slik at du ikke bindes til den som lager beskrivelsen.

Selv om beskrivelsen er lik for alle, kan framdrift og andre løsninger det ikke er tatt høyde for i beskrivelsen, være avgjørende for deg. Da kan det være lurt å gå for et dyrere tilbud/anbud. Dersom det er uklarheter i tilbudene, bør du avklare dette så tidlig som mulig. Dersom du så begynner å forhandle om reduksjon i prisen, må du også forvente reduksjon i de tjenestene du får levert. Enten i omfang eller ved redusert kvalitet. En seriøs byggherre gjør en god jobb med beskrivelsen og lar det være med det.

Husk du får som regel det du betaler for – sjelden mer!



Med vennlig hilsen

NOR entreprenør AS
CATO ODDSETT
Håndverksmester