

Lær dit hus at kende

Berlingske Tidende 14. maj 2006, 6 sektion, bolig, side 1

En velholdt og velfungerende ejendom repræsenterer en stor værdi for husejeren. Derfor gælder det om at få målrettet

Af Pia Junø

Inden du begynder at vedligeholde eller forandre dit hus, er det vigtigt, at du på forhånd kender til husets fejl og mangler.

»Typisk vil en ny ejer starte med at bygge et moderne badeværelse, men måske er borebillebekæmpelse vigtigere. Det er afgørende at få påpeget fejl i tide og målrette indsatsen, så skaderne ikke forværres,« siger arkitekt og bygnings sagkyndig Kurt Rosenkrans Høyer, Huskonsulenten.

Derfor er det nødvendigt at skaffe sig et totalt overblik over behov og muligheder i huset.

»Det skal ske for at sikre, at de nødvendige arbejder gennemføres i en planlagt rækkefølge. Prioritering sparer både tid og penge. Hvis den revnede flise i badeværelset er skyld i, at vandet løber ind bagved og laver skader, er det mere vigtigt at få repareret det end f.eks. at få en ny terrassedør. Bliver flisen i badeværelset ikke repareret i tide, kan det blive en meget dyr fornøjelse,« siger Kurt Rosenkrans Høyer.

Mange bestiller og betaler en konsulent til at komme ud og gennemgå huset. En konsulent som efterfølgende rådgiver boligejerne omkring reparationer og vedligeholdelse.

»Hensigten med sådan en ordning er at give den enkelte husejer et overblik over ejendommens tilstand - teknisk såvel som æstetisk. Men med lidt hjælp kan husejeren faktisk godt selv gennemgå sit hus, og også finde de fejl og mangler, der skal udbedres,« siger Kurt Rosenkrans Høyer.

Derfor har han udarbejdet et skema ud fra Erhvervs- og Byggestyrelsens skematik for udarbejdelse af tilstandsrapporter. Et skema, der er opdelt i 11 hovedgrupper med tilhørende liste over de

bygningssdele, som husejeren bør kigge efter.

En velholdt og velfungerende ejendom repræsenterer en stor værdi for husejeren - også når det gælder det brugsmæssige.

»Derfor gælder det om at få målrettet indsatsen, så skaderne ikke forværres og de nødvendige reparationer gennemføres i den rigtige rækkefølge. Det kan husejerne nu selv gøre med listen i hånden,« siger Kurt Rosenkrans Høyer.

Huse gennem tiderne har forskellige udtryk, og materialevalget og måden materialer er sat sammen på har også været forskellig. Derfor er skaderne på de forskellige hustyper også forskellige.

Når det f.eks. gælder muremestervillaen er erfaringen, at udvendige trapper ofte er løse, så trinene bør efterfuges. At vinduer bør imprægneres og males, og at tagrender og nedløbsrør ofte er gennemtæret og derfor skal fornyes. Mens der er helt andre erfaringer med typehuset og bungalowen. Men hvad enten huset er et atriumhus eller et byggeforeningshus, gælder det om at lave en vedligeholdelsesplan, når husejeren har gennemgået sit hus fra kælder til kvist og fået et overblik.

»En plan der fortæller, hvad der skal gøres hvornår. Er der f.eks. sætningsrevner i fundamentet kan det virkelig give økonomiske øretæver, og det er noget, der skal ordnes med det samme. Ejeren kan så selv indhente tilbud på arbejdet, for her skal professionelle til. Det er ikke noget, en gør-det-selv-mand kan klare,« siger Kurt Rosenkrans Høyer.

Logbog for huset

Han mener, at ganske ligesom skibe har logbøger, bør huse også have det. På den måde kan husejeren have et optimalt overblik over bygningens tilstand og dens vedligeholdelse fra år til år. Og det er en fordel, når huset skal sælges.

Husets logbog er en form for garantibevis på en god og sund bygning. Det er ligesom at have en servicebog på sin bil, så den næste køber kan se, at den har været regelmæssige eftersyn og reparationer.

»I husets logbog skal der stå, hvornår hvad er lavet. Hvilken maling der er brugt, der skal stå hvor attesten for hulmursisoleringen ligger. Vi skal huske på, at vi kun har husene til låns. Vi forsvinder, men husene vil stå der måske i flere hundrede år,« siger Kurt Rosenkrans Høyer.

boligen@berlingske.dk

Læs i næste uge, hvordan man tjekker og reparerer husets fundament.

Sådan tjekker du dit hus

Der er 11 hovedområder i dit hus, hvor du er nødt til at tjekke, om alt er i orden. Det er:

1. Fundamenter og sokler
2. Kældre, krybekældre og terrændæk
3. Yder- og indervægge
4. Vinduer og døre
5. Lofter og etageadskillelser
6. Gulvkonstruktion og gulv
7. Indvendige trapper
8. Tagkonstruktion, belægning og skorsten
9. Vådtrum
10. VVS-installationer
11. El-installationer

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en samlet skriftlig vurdering af en bygnings skader. En bygnings sagkyndig gennemgår bygningen og noterer i tilstandsrapporten, om bygningens tilstand er dårligere til tilsvarende bygninger på samme alder. Hvis du selv vil udfylde din tilstandsrapport, kan du gøre det ganske gratis på www.huskonsulenten.dk. Her får du hjælp og bliver guidet igennem hele tilstandsrapporten. Når du har udfyldt rapporten, er det blot at trykke på print, så ligger den udskrevet og parat derhjemme.

Billedtekst:

Arkitekt og bygnings sagkyndig Kurt Rosenkrans Høyer, Huskonsulenten, der her gennemgår et gammelt hus, foreslår husejerne at gå frem efter en 11-punkts plan. Privat foto