Sjekk dette før du kjøper oppussingsprosjektet

Et billig oppussingsobjekt kan raskt gå fra drøm til mareritt. Men ved å foreta en grundig undersøkelse av boligen, og stille de riktige spørsmålene, går du bedre forberedt inn i prosjektet.

Av Chera Westman/ifi.no, ifi.no



Et billig oppussingsobjekt kan raskt bli et mareritt om kjøper i rom etter rom oppdager feil og mangler ved boligen. Men ved allerede under visning å foreta en grundigere undersøkelse av leiligheten, og å stille de riktige spørsmålene, går også lekmannen bedre forberedt inn i prosjektet. Spesielt ved sameier og borettslag kan det lønne seg å sjekke litt ekstra.

- Et godt råd er å ta en telefon til styreleder i sameiet eller borettslaget for å forhøre seg om vedlikeholdet av gården. Hva er nylig gjort, og hvilke planer finnes for fremtidig vedlikehold? sier malermester Ole Andreas Klaveness, som driver Klaveness Maler- og byggmesterforretning i Oslo og har mangeårig erfaring fra rådgivning og totalentrepriser ved rehabilitering.

- Store forventninger og drømmer kan falle i grus dersom en ny kjøper ikke får råd til annet enn å betjene fellesgjeld, sier han.

Felles anliggende?

- Det er viktig å sette seg inn i hva som er felles anliggende og hva som eier selv skal bekoste. Ofte er

vanlig vedlikehold av vinduer noe som hver enkelt beboer selv bekoster, mens utskifting gjøres for fellesskapets regning.

Rehabilitering av tak, fasader og vinduer kan plutselig belaste fellesgjelden hardt. Er det planer om etterisolering, må dreneringen utbedres, trenger rørene å skiftes eller må det elektriske anlegget oppgraderes?Ofte går det med blotte øyet å få vurdert fasadens status: vinduer, hengerenner og nedløpsrør, mur og puss. I kjelleren kan man ved dårlig drenering oppdage tegn på fukt og soppangrep eller sprekker etter setningsskader.

KJØKKENET

Å skifte kjøkken står ofte høyt oppe på ønskelisten ved ethvert boligkjøp. I den forbindelse er det viktig å få undersøkt kapasiteten til det elektriske anlegget.

- Kjøkkener er blitt storforbrukere av strøm. Ofte er det faktisk ikke mulig, uten store inngrep, å sette inn en induksjonstopp i en gammel bygård. Stigeledningen til sikringsskapet kan være for dårlig, slik at man ender opp med å måtte dra inn ny strøm fra gaten, sier Ole Andreas Klaveness.

Normalt er for eksempel kursen til komfyren på 25 A, men det er ikke uvanlig at bare induksjonstoppen krever en egen 25 A-sikring. I tillegg kommer stekeovn og alle andre maskiner vi liker å ha på kjøkkenet: kjøleskap, fryser, mikrobølgeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin.



BADEROMMET

Ifølge gjeldende våtromsnorm er normallevetiden for et baderom 20 år. Det er riktignok lavt regnet, men er en god tommelfingerregel å følge ved estimering av oppussingsbehov.

Se etter:

Sjekk tilstøtende rom etter tegn til vannskader.Sprekkdannelser hjørner, i fliser og fuger og andre tegn til bevegelse.



GULV OG VEGGER

Gulv og vegger velger mange å pusse opp selv, og det er det ofte ingenting i veien for.

Se etter:

Gamle tregulv og parketter kan ofte slipes eller males. Du finner fort ut hvor mye som er igjen av tregulvet ved å presse ned et kredittkort i en sprekk ved not og fjær i gulvet.Se etter sprekker eller parkett som er blitt delaminert av gamle vannskader, spesielt på kjøkkener og rom som ligger vegg-i-vegg med bad og kjøkken.



SPREKKER I VEGGEN

Å bare male over veggene medfører ingen store kostnader. Men skal gammelt panel beholdes, er det ikke sikkert at det holder å male.

Se etter:

Flasser malingen, eller er allerede mange lag maling påført, kan det være best å fjerne gammel behandling.Panelte vegger kan også være plateslått med Huntonit eller andre porøse sponplater. I slike vil det oppstå sprekker uansett behandling.Er det plass på listverket kan man sette opp sette opp 6 mm gips, såkalt renoveringsgips. - Best resultat får man imidlertid ved å ta ned listene og skru opp 13 mm gips, for så å sette opp listene igjen. Det retter opp veggene og gir et flott resultat, sier malermester Klaveness.

AUTORISASJONSKRAV

Se etter:

Åpne sikringsskapet, eller la en elektriker gjøre en el-sjekk. - Utbedring av anlegg for vann og elektro har autorisasjonskrav, mye annet kan du gjøre selv, sier Klaveness.

Få takstmann til å lage varskuliste

En seriøs malermesterbedrift vil nok forlange 400-500 kroner per kvadratmeter vegg for å male og sparkle. Timeprisen kan rask dobles dersom veggene har fått hard medfatt og trenger grundigere rehabilitering.

- For å sammenfatte kan det ved oppussingsobjekter være en god idé å la en takstmann lage en tilstandsrapport før du går inn i en budrunde. Tilstandsrapporten blir da en varskuliste, som kjøper kan

bruke for å estimere kostnaden for å omvandle en rønne til et drømmehjem, avslutter Ole Andreas Klaveness.

Mer informasjon
Norges Eiendomsmeglerforbund