



Kjøp av hytte med mangler

Vi vurderer å kjøpe en hytte som vi leier. Den ligger i skogsterreng i et område med mye snø og kulde om vinteren. Grunnen er svakt skrånende og ser relativt tørr ut. Hytta er bygget på søyler av lecablokker rett på terrenget – opptil seks i høyden. Det er ikke mørtel mellom blokkene, de er skjeve og noen av dem er skadet. Hytta er delvis rettet opp med bord mellom stolper og gulvbjelker. Det renner også fra taket når vi fyrer om vinteren. Dører og vinduer kan være trege å få opp. Kan du gi oss noen gode råd?

GRN

Alt behøver ikke være i vater for å være koselig, men her var det litt å ta fatt i. Trege dører og vinduer tyder på setninger i grunnen eller nedbøyninger i konstruksjonen. Selv om det er tørr morenegrunn, er det en dårlig løsning å sette lecablokkene rett på terrenget. Søylen må eventuelt markisoleres eller graves ned til frostfri dybde. Det betyr uansett at hver enkelt søyle må fjernes og settes på plass igjen.

Rennende takvann i 16 kuldegrader tyder det på dårlig lufting av taket og dårlig isolasjon. Hvis det er kaldtloft kan dette være dårlig ventilert – noe som gir råteproblemer på sikt. Hvis dere virkelig ønsker å kjøpe hytta, bør dere absolutt spandere noen kroner på en bygningskyndig takstmann og få en takst på hva utbedringer vil koste. Deretter har dere gode argumenter for å jekke ned prisen noen hakk.

Og husk – det er lett å la følelsene råde i slike sammenhenger. Her er det mange utgifter på en lite salgbar hytte med feil og mangler, om dere eventuelt skal selge den igjen om noen år.

PCT

Gjerde

Vi har kjøpt hytte på en øy hvor det går mye sau. Etersom tidligere eier ikke brukte hagen, lot han bonden feste stengsler mot dyrene i veggen på baksiden av hytta. Vi ønsker derimot å bruke hagen og vil derfor sette opp gjerde utenfor denne. Vi lurte på hvem som må ta kostnaden med å

betale og montere nytt gjerde.

AK

Hovedregelen hva gjelder rett til gjerde fremgår av gjerdeloven § 6, hvor det heter: «Granne har rett til å ha gjerde mot granneeigedom når han kostar det sjølv.» Det blir nok derfor hytteeieren som må betale for flytting av gjerde.

Jeg gjør oppmerksom på at det kan være bestemmelser i skjøte, festekontrakt, reguleringsplan, som begrenser retten til å sette opp gjerde jf. den siterte bestemmelsen. Jeg vil derfor råde deg til å sjekke om det finnes slike begrensninger før du eventuelt setter opp slikt gjerde.

HR

Kvistlakk eller ei

Vi er i gang med et påbygg i eksisterende hytte og vil male vegger og tak. Det er benyttet granpanel i påbygget. Snekkeren sier at det kanskje ikke er nødvendig med kvistlakk først, fordi det er gran. Andre anbefaler kvistlakk uansett. Hva er riktig – kvistlakk eller ei?

K&W

Det er for så vidt riktig som snekkeren antyder, at grankvister ikke er like «levende» som furukvister, men tørkesprekker, utsiving av harpiks og kvaerening forekommer også på gran. Informasjonskontoret for farge og interiør (IFI) anbefaler derfor kvistlakk både på gran og furu (se www.ifi.no).

Om dere allikevel dropper kvistlakken, er det også en mulighet å legge kvistlakk direkte over malingen, for så å male over igjen. Dette er en enkel fremgangsmåte, men det vil antagelig bli mer synlig enn å ta ondet ved roten.

PCT



Tetting av taklekkasje

Jeg har en hytte på Vestlandet, med lekkasje ved en ventilasjonshatt på taket. Jeg har forjeves prøvd å tette det med silikon og oljebasert taklim. Taket er forholdsvis flatt (10 grader). Jeg antar at problemet er at overflatene aldri er 100 prosent tørre når jeg påfører tettemidlene (fritid og tørrvær er ikke alltid sammenfallende). Har dere noe forslag til et middel jeg kan bruke?

VF

En serie midler som har fått positiv respons i byggebransjen de senere år, er 7-produktene fra Novatech, som f.eks. Tech7 eller Roof7, som begge fester til våte overflater. På taket ville jeg brukt Roof7, som er en glassfiberarmert gummi-asfalt. Denne er egnet til både små og store oppgaver på tak, og kan som nevnt påføres i regnvær. Den er brukbar ned til minus 12 grader, og er svært elastisk. Husk å børste vekk skitt og smuss.

PCT