

Tips til deg som skal innrede

KJELLER



BYGGKJØP

For deg som vil ha det litt profit!

Noen smarte tips – fra grunnen av!

Å bygge eller innrede kjeller kan vise seg å være svært innbringende - i alle fall om du vurderer utleie. Visste du for eksempel at leieinntekter på 5.000 kroner i måneden tilsvarer en ekstra inntekt på 120.000 kroner i året!

Investeringene kan være nedbetalt i løpet av et par år, og på tyve år vil den samlede leieinntekten være på 1,2 millioner - skattefrie kroner! For leieinntekter er skattefrie. Forutsetningen er kun at utleiearealet er mindre enn halvparten av boligens areal.

Forskriftene

Dersom kjelleren bare skal brukes sporadisk, er den ikke underlagt strenge lover og forskrifter. Generelt skal terrenget helle fra veggen minst to meter utover. Skal rommene derimot brukes som oppholdsrom, for eksempel til soverom, gjesterom eller hybel, stilles visse krav:

- Romvolumet skal være på minst 15m². Høyden under taket skal i utgangspunktet være på minst 240 cm, men kan reduseres.

- I selvstendig boenhet (hybel) skal gulvets overkant langs overvindusvegg ikke ligge lavere enn 50 cm under terrenget utenfor.

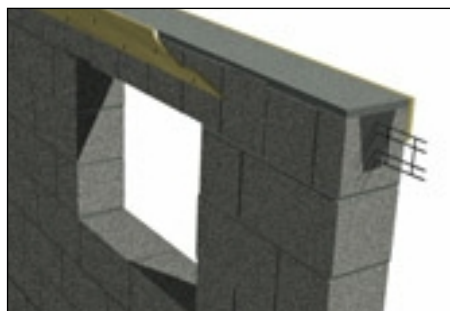
- Det skal være rømningsvei i tilfelle brann. Kjellervindu kan godkjennes som rømningsvei - dersom det i åpen stilling har en sammenlagt bredde og høyde på minst 150 cm, med bredde på minst 50 cm og høyde på 60 cm. Dessuten må vinduets underkant ikke være høyere enn en meter over gulvet, hvis du da ikke har fast trapp eller lignende, som letter tilgangen.



Kjelleren er det billigste arealet du bygger, ettersom merkostnaden ved å grave ut kjeller er minimal.



Å bygge eller innrede kjeller kan vise seg å være svært innbringende.



Kjellervindu kan godkjennes som rømningsvei.



Dersom du ikke har erfaring, kan du melde deg på et selvbyggerkurs.



Du kan spare titusenvis av kroner på å sette opp grunnmuren selv.

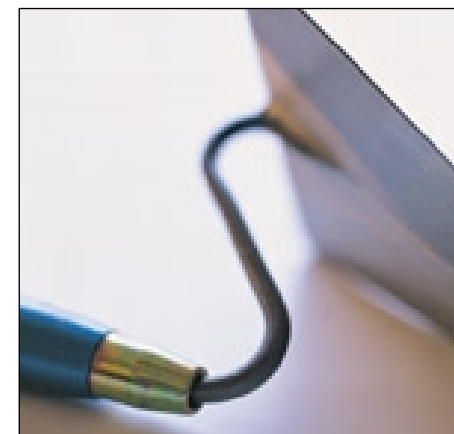
Hvorfor bygge med kjeller?

Kjelleren er det billigste arealet du bygger, ettersom merkostnaden ved å grave ut kjeller vanligvis er minimal. I Husbanken får man ikke lån på hus over 120m² beregnet areal. Bygger du med kjeller, kan du få adskillig større plass - og samtidig Husbanklån. Dessuten trenger du ikke så stor tomt.

Grunnmur

Skal du bygge med kjeller, kan du spare titusenvis av kroner på å sette opp grunnmuren selv. Denne besparelsen regner bankene som egenkapital, noe som ofte er en forutsetning for å finansiere bygget. Kravet er imidlertid at du kan dokumentere at du har en viss grad av erfaring, for eksempel at du har vært håndlanger på andres bygg. Dersom du ikke har det, må du melde deg på et selvbyggerkurs. Kurset tar én kveld, og følges opp med en hjemmeeksamen hvor du skal svare på tretti faglige spørsmål. For kurstidspunkt se www.leca.no.

Vi viser for øvrig til vårt tipshefte som omhandler grunnmur.



Utbedring av kjeller utvendig



Skal du pusse opp, sjekk aller først at kjelleren er tørr.
Fukt kan ha mange årsaker, men løsningen er alltid den samme - grav opp! Det finnes små gravemaskiner som får gravearbeidet raskt unna.



Er kjelleren tørr, kan både gulv og vegger isoleres fra innsiden. Husk imidlertid på at du alltid gjør den utvendige jobben før du begynner innvendig!

Reparasjon av muren

Når du har fått gravd bort de gamle massene, er tiden inne for utbedring av grunnmuren.



Enkleste overflatebehandling av grunnmuren er slemming.

Først må du fjerne løs murpuss og eventuelt annet som er løst og ødelagt. Deretter må du tette igjen alle hull og sprekker med mørtel.

Puss og overflatebehandling

Mur under bakken skal alltid pusses utvendig. Pussen skal hindre luftgjennomgang, vann og fuktighet å komme inn i kjelleren.

Enkleste overflatebehandling er slemming. Det vil si mørtel påført med kost. Kan du male, kan du slemme! Slemmemørtel fås i grå og hvit. Grå slemmemørtel inneholder vannavisende stoffer.

Grunnmursplater lager et skille mellom jordmasser og mur, og setter dermed en effektiv stopper for fukt. I tillegg gir disse platene utlufting langs kjellervegg. Dette hindrer kondens og fuktdannelser.



Grunnmursplaten er en effektiv stopper for fukt.

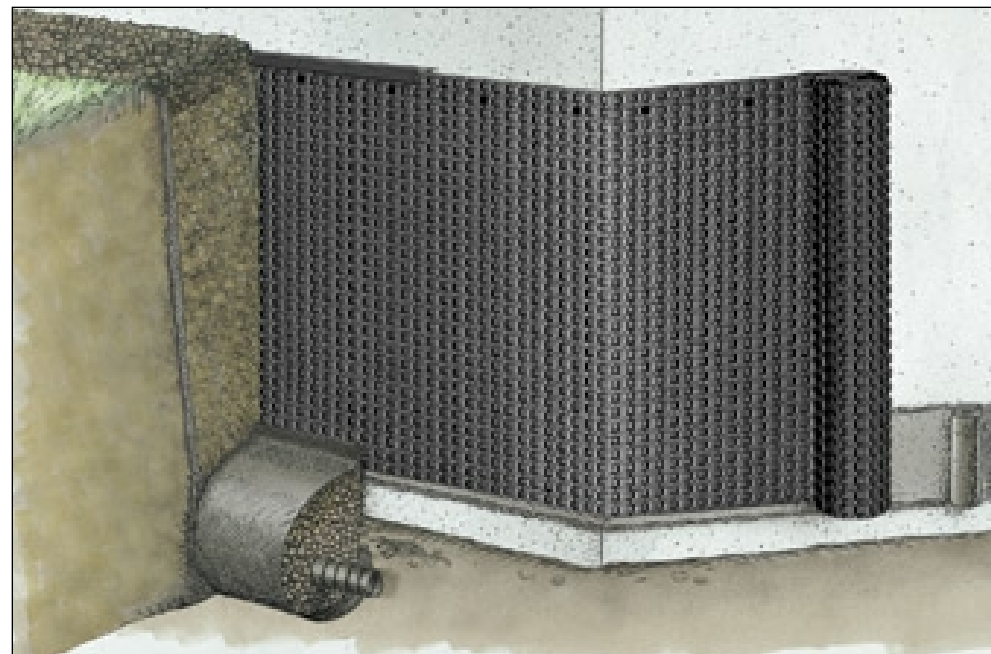
Drenering

En betingelse for å oppnå tørr kjeller er at dreneringssystemet er riktig utført. Dette er spesielt viktig i leirtomter. Telehivende masser direkte mot grunnmuren må unngås. Det skal alltid være et drenerende sjikt på minst tyve centimeter utenpå muren.

På tomter som ikke er selvdrenerende skal det legges en drensledning med anbefalt fall på 1:100 rundt hele grunnmuren. Drensledningen må omgis av et drenerende materiale, for eksempel grus eller grov sand. På byggegrunn av bløt leire anbefales beskyttelse med fiberduk.

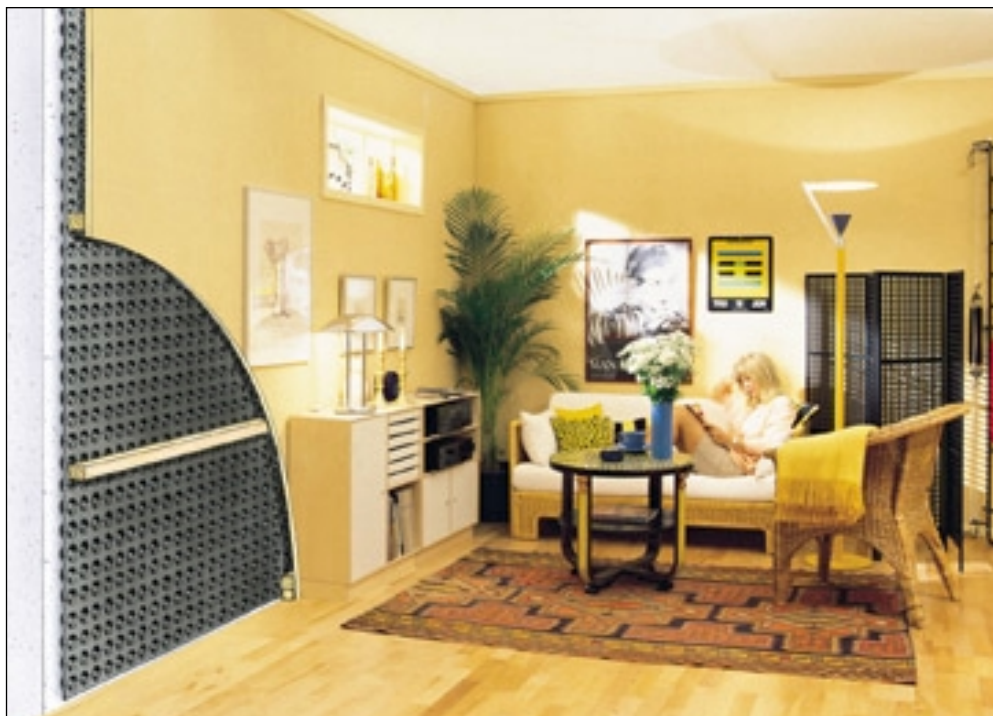


Sørg for god drenering rundt grunnmuren, så slipper du fuktproblemer senere!



Drensledningen må omgis av et drenerende materiale, for eksempel grus eller grov sand. På byggegrunn av bløt leire anbefales beskyttelse med fiberduk.

Oppussing av kjeller innvendig



Grunnmursplater anbefales også til innendørs bruk.

Forutsatt at takhøyde og vindusareal tillater det, kan kjelleren bli til hva du vil. Men gjør ikke som så mange før deg. Det står tusenvis av tomme kjellere som aldri blir brukt fordi de er rå, kalde og dårlig planlagte. Skal det ha noen hensikt å innrede kjellerrom må det gjøres skikkelig grunnarbeid.

Fuktsikring innenfra

Hvis det er vanskelig å løse fuktproblemet utenfra, kan det løses innenfra ved å «forsegle» veggene med en spesialpuss som stopper fukten. Her er det flere produkter å

velge mellom, avhengig av hvor stort problemet er. Det er viktig at du behandler en stor nok flate, det er nemlig ingen garanti for at du ikke tvinger vannet til å finne andre veier. Grunnsmursplater anbefales også til innendørs bruk.

Platene legges mot vegger og på gulv og leder fuktigheten ut på bestemte steder.



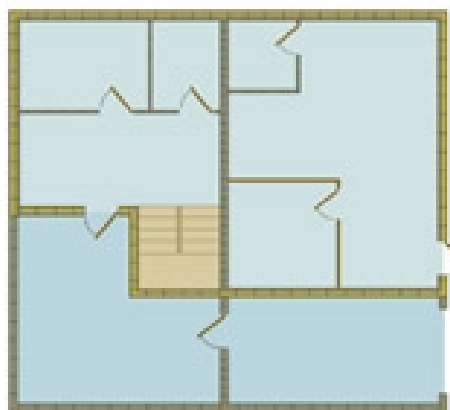
Tusenvis av kjellere blir aldri brukt fordi de er rå, kalde og dårlig planlagte.

Utbedring av kjellergulvet

Er takhøyden for lav, eller kjellergulvet i dårlig forfatning (fuktproblemer, dårlig drenering, eller ujevn grunn) kan det være nødvendig å slå opp betongen og grave seg ned et stykke. Det er en tung jobb, men med riktige verktøy er det ikke vanskelig. Hvor dypt du må grave bestemmes av takhøyden. (Se avsnitt om forskrifter)

Innvendig etterisolering

Innvendig etterisolering kan gjøres på mange måter. Blant annet ved bruk av Leca Iso Rehab. Blokkene kan ikke brukes i bærevegger, men er en metode som slår to fluer i et smekk; både isolering og oppussing.



Grunnmuren kan isoleres eller etterisoleres på mange måter, alt etter hvilke varmeisolasjonskrav (U-verdi) som kreves. Illustrasjonen over viser hvordan Leca Iso Rehab kan benyttes for å oppnå bedre isolasjon rundt oppholdsrom. Illustrasjonene under viser noen forskjellige veggkonstruksjoners U-verdier (w/m^2K). Som du ser er det mange måter å gjøre det på. Du velger selv hva som er den beste løsningen for deg.



U-verdier, w/m^2K :

0,80 0,30 0,21 0,22 0,30

Ventilasjon

God ventilasjon er viktig, avhengig av hvordan rommet skal brukes. Det bør være minst én friskluftsventil i hvert rom. Skal rommet benyttes som oppholdsrom bør det også være sentralt avtrekk over tak.

Vegger

Skillevegger setter du enkelt opp med leca-blokker eller med reisverk og panel, spon- eller gipsplater.

Gulv

Vi vil anbefale deg å installere gulvvarme i rom som skal benyttes som oppholdsrom. Gulvvarme gir lune og trivelige rom, samtidig som det er en økonomisk varmekilde. Uavhengig av om du har støpte gulv eller tregulv, kan du benytte enten varmekabler, vannbåren varme eller lav-volt varmegulv. En autorisert elektroinstallatør vil fortelle deg mer om alternativene, og sørge for forskriftsmessig montering og tilkobling.

Støy

To skillevegger med luft i mellom er en god lyddemping. Kler du veggene med gipsplater fremfor sponplater vil du oppnå enda mindre støy. For støydemping mellom etasjer anbefales Rockwool Lydbøyle. Lekter og gipsplater eller panel kan festes direkte på lydbøylene. Leca Byggeplank er også ideell nettopp der det er separat boenhet i kjelleren. Vær oppmerksom på at det eksisterer krav til lydisolering hvis eneboligen inneholder mer enn en boenhet.

Ved å ta kontakt med teknisk etat i din kommune får du mer informasjon om dette.