



0 GENERELT

- 01 Dette bladet gir opplysninger om behovet for vedlikehold og forbedring av norske boliger med byggeår fram til 1973.

Tallmaterialet er hentet fra Boforholdsundersøkelsen 1973 som var en landsomfattende representativ intervjuundersøkelse blant norske privathusholdninger, se pkt. 321 og 322.

- 02 Opplysningene om boligens vedlikeholds- og forbedringsbehov er gitt av et husholdningsmedlem i et personlig intervju. Det er derfor beboerens subjektive oppfatning som kommer fram i tallmaterialet. Tekniske kontroller av de gitte opplysninger er ikke foretatt.

- 03 Det er viktig å være klar over at med «bolig» menes de rom en husholdning disponerer over. Bolig er derfor ikke det samme som hus, idet et hus kan inneholde flere boliger.

Begrepet vedlikehold og forbedring overlapper hverandre i tallmaterialet. Med vedlikehold menes reparasjoner og utbedringer som tar sikte på å bringe deler av boligen opp til en standard den hadde da den var ny, eksempelvis reparasjon av grunnmur, tak, golv o.l. Med forbedring menes endring av deler av boligen til en bedre standard enn den hadde som ny, f.eks. å bygge til rom, ominnrede boligen, installere wc, isolere yttervegger (hvis dette ikke er gjort godt nok tidligere) o.l. Tallmaterialet er ikke godt nok til å skille disse forhold konsekvent fra hverandre.

1 TALLMATERIALE (DATA)

11 Hovedtall

Tabell 11 viser hvor mange av et landsomfattende og representativt utvalg av norske husholdninger som har svart bekreftende på spørsmål om boligen deres trenger vedlikehold eller forbedring av ett eller annet slag. I alt var det gitt 14 forskjellige svarmuligheter i spørreskjemaet. Disse står til høyre i tabellen. Til venstre i tabellen er disse svarmulighetene gruppert i fem (pluss «annet») forskjellige kategorier av vedlikehold eller forbedring av boligen.

Svarmulighetene innenfor en kategori av vedlikehold eller forbedring er slik at en husholdning kan svare bekreftende på flere svarmuligheter samtidig. Derfor kan en ikke legge sammen prosenttallene for alle svarmuligheter i én vedlikeholdskategori og si at den summen som da fremkommer, er det prosenttallet som har behov for vedlikehold innen vedkommende kategori. Det riktige prosenttallet av alle husholdninger som har behov for vedlikehold/forbedring innen en kategori, står til venstre i tabellen.

I alt har 62 % av alle husholdningene gitt bekreftende svar på minst en av de 14 svarmulighetene. De resterende 38 % har altså ikke gitt uttrykk for at boligen deres trenger noe vedlikehold eller forbedring. Disse tallene står ikke i tabellen.

Tabell 11
Hovedtall fordelt på svarmuligheter og vedlikeholdskategorier
Prosentbase 2.906 husholdninger/boliger

Vedlikeholds-, forbedringskategori	Svarmulighet/svar
38 % Utvendig vedlikehold	28 % nye vinduer eller dører 9 % reparasjon av grunnmur 15 % reparasjon av eller nytt utvendig panel, kledning eller puss
31 % Innvendig vedlikehold	13 % reparasjoner av golv 27 % oppussing av vegger og tak innvendig
15 % Isolasjon, varme (lyd)	15 % isolasjon av yttervegger, tak eller golv
30 % Installasjoner	21 % installasjon av bad/wc 14 % sanitæranlegg, kloakkanlegg 6 % elektrisk anlegg, ledninger 6 % fyringsanlegg, oppvarming
23 % Endring av boligen	15 % bygge på rom, vindfang, o.l. 13 % flytte vegger, forandre eller ominnrede boligen
6 % Annet	6 % Annet

12 Vedlikeholds- og forbedringsbehov etter alder på boligen

Fig. 12 a og b viser vedlikeholdsbehovet for de 4 vedlikeholdskategoriene etter oppgitt byggeår for boligen. Tall for «Endring av boligen» er ikke tegnet inn.

Vedlikeholdsbehovet vokser raskt når boligen blir eldre enn 10–15 år.

Det er spesielt mange husholdninger som har rapportert behov for utvendig vedlikehold og for forbedring eller installering av bad/wc.

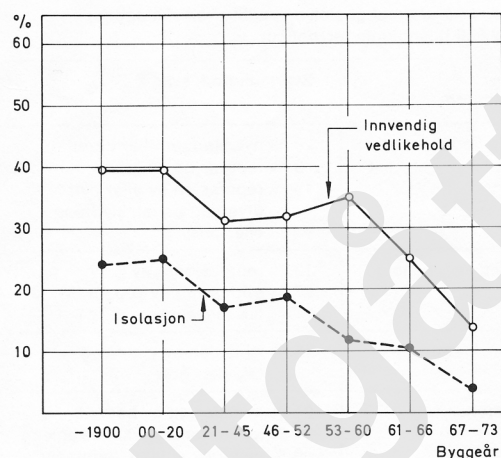
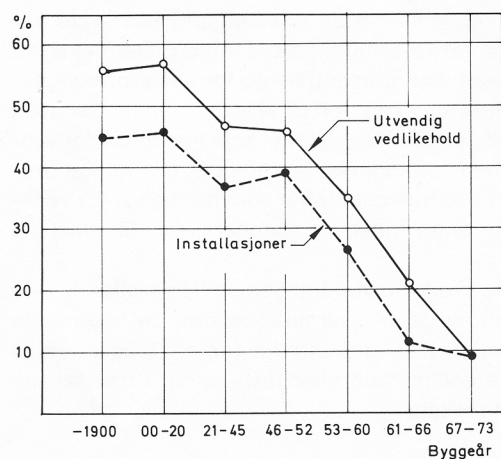
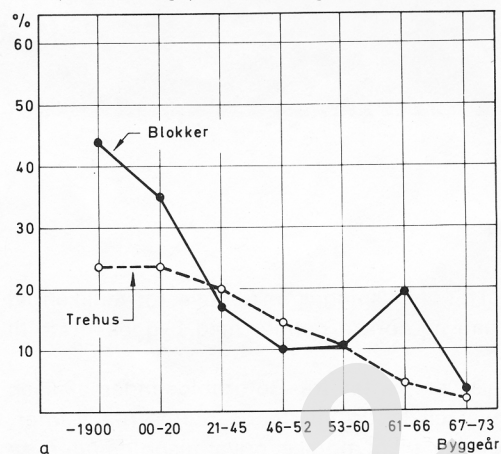


Fig. 12 a og b
Vedlikeholdsbehov etter alder på boligen
Prosentbase 2.906 husholdninger/boliger

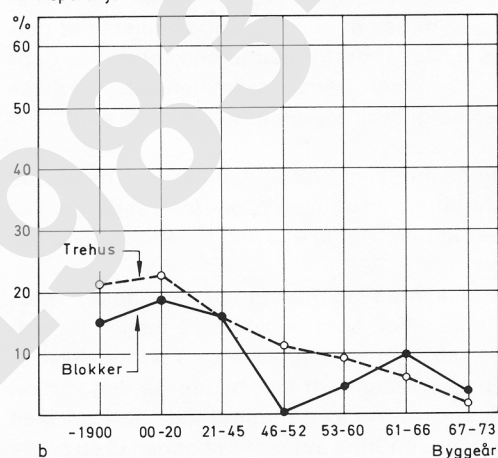
13 Vedlikeholds- og forbedringsbehov etter bebyggelse

Fig. 13 a, b, c, d, e og f viser vedlikeholdsbehovet, oppgitt av husholdningene, i blokkbebyggelse og eneboliger eller våningshus (trehus etter byggeår). I tillegg er det gitt opplysninger om hvor mange som plages av kulde eller trekk.

Rep. av utvendig panel, kledning eller puss



Reparasjon av tak



Oppussing av vegg og tak innvendig

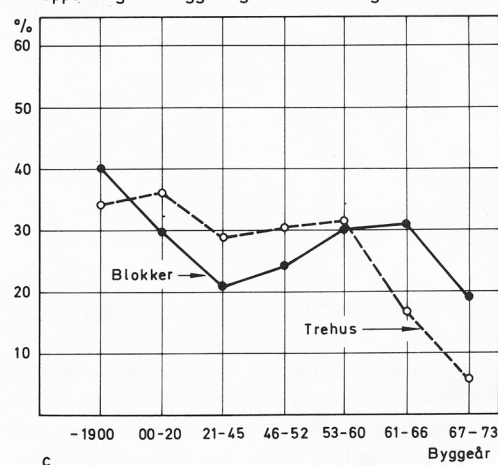


Fig. 13 a, b, c
Vedlikeholds- og forbedringsbehov i blokkbebyggelse og trehus
Prosentbase 482 husholdninger i blokker, 1628 husholdninger i trehus

2 VURDERING

21 Generelt

En sammenligning av data fra Boforholdsundersøkelsen 1973 mot de utbedringer som ble foretatt i 1973 med lån etter Husbankens ordning med utbedringslån til boliger for eldre, uføre m.v. samt søknadene om statlige tilskott til istandsetting av boliger i 1972, viser stor overensstemmelse med hensyn til fordeling av type vedlikeholdsbehov og utbedringsbehov.

Materialet viser videre at de hyppigst forekommende reparasjoner og utbedringsarbeider under de statlige ordninger, dreier seg om utvendig vedlikehold og installasjoner.

22 Påtrengende vedlikehold

I Boforholdsundersøkelsen 1973 har 19 % av utvalget, tilsvarende ca. 250 000 husholdninger bosatt i anslagsvis 160 000 hus, sagt at boligen har behov for både utvendig vedlikehold og installasjoner.

Nedenfor er oppsummert en del viktige opplysninger om denne delen av norske husholdninger:

- Disse utgjør 556 husholdninger av Boforholdsundersøkelsens totale antall på 2906 husholdninger.
- Alle 556 husholdninger har både behov for et eller annet utvendig vedlikehold og et eller annet med installasjoner.
- 93 % har svart bekreftende på minst 3 av 14 mulige alternativer med hensyn til vedlikeholdsbehov (mot 31 % totalt av alle norske husholdninger).
- 64 % av boligene deres er bygd før krigen (mot 41 % totalt).
- 59 % er våningshus eller eneboliger (56 % totalt).
- 67 % har ikke eget bad og wc, 52 % har ingen av delene (mot henholdsvis 33 % og 25 % totalt).
- 34–40 % har ikke innlagt varmt vann (mot 17–20 % totalt).
- 39 % bor i spredt bebyggelse (mot 32 % totalt).
- 48 % har brutto årlig inntekt på under kr. 40 000 (mot 41 % totalt).
- 46 % er plaget av kulde eller trekk (mot 23 % totalt).

23 Blokker bygd omkring 1960

De generelle tallene for alle boliger skjuler særtrekk mellom forskjellige hustyper. Den viktigste opplysningen er at omkring 10 år gamle blokker viser en påfallende økning i vedlikeholdsbehovet.

Siden byggematerialer har en begrenset levetid, skulle en vente en jevnt fallende kurve for vedlikeholdsbehovet etter jo nyere husene er. Dette holder stort sett stikk for trehusenes vedkommende.

For blokker bygd omkring 1960 er det en påfallende økning i vedlikeholdsbehovet. Denne stigningen kan ikke være noen tilfeldighet. Det ser ut til å være noe galt med hele «skallet» på blokkene bygd rundt 60-tallet, særlig i perioden 1961–66.

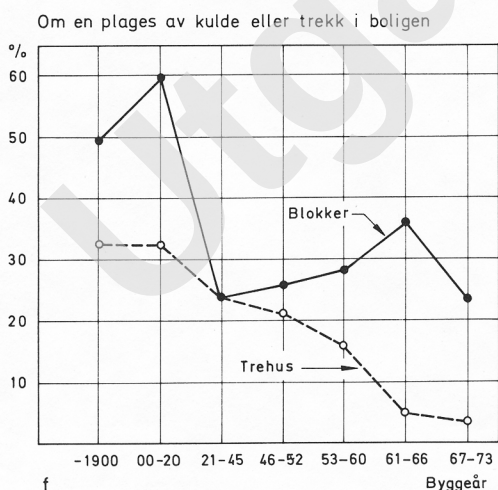
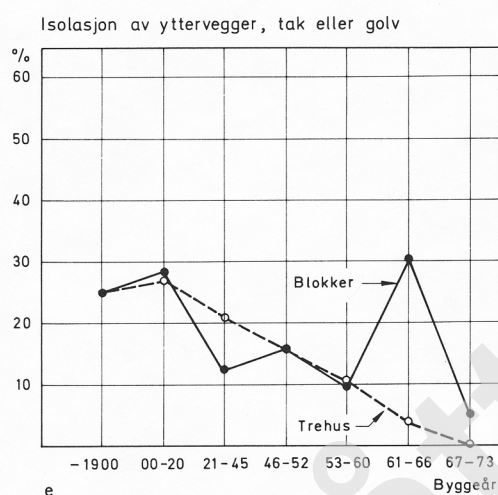
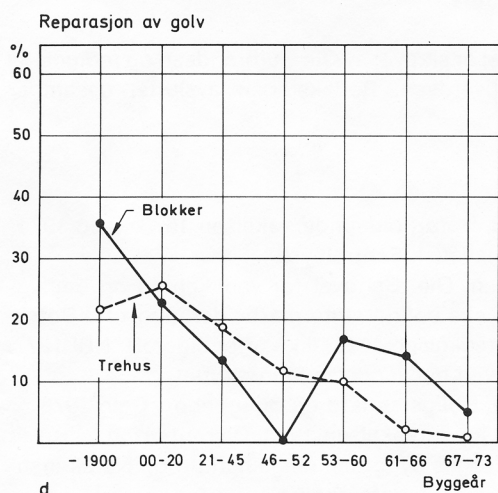


Fig. 13 d, e og f
Vedlikeholds- og forbedringsbehov i blokkbebyggelse og trehus
Prosentbase 482 husholdninger i blokker, 1628 husholdninger i trehus

Disse blokkene var på intervju tidspunktet i 1973 ikke mer enn ca. 10 år gamle. Utslaget er derfor sannsynligvis en følge av feil byggemåte, skader eller helt unormal slitasje på bygningene. Om dette skyldes feil materialbruk eller feil utførelse av bygningen, kan en ikke si noe om.

Særlig markert er toppen i kurven for «isolasjon av yttervegg, tak eller golv». Kurven stiger fra et nivå på 10–15 % helt opp til 30 %. 30 % av husstandene i blokk bygd 1961–66 mener altså at huset trenger reparasjon av isolasjon, yttervegg, tak eller golv.

Et spørsmål i undersøkelsen lyder som følger:

«Blir dere plaget av kulde eller trekk i boligen?»

23 % av husholdningene svarte ja på spørsmålet. Diagrammet, fig. 13 f, viser at det er folk i eldre og nyere blokker som særlig svarer ja på spørsmålet. I forhold til tilsvarende trehus er det påfallende mange av dem som bor i blokk bygd i 1961–67 som plages av kulde eller trekk. Hvis denne mangelen ved blokkene som er bygd i 1961–66 skyldes skader som trenger litt tid for å komme til syne, kan den tendensen som her er funnet, muligens også gjelde for nyere blokker. Selv om kurvene faller for blokker bygd i perioden 1967–73, kan det likevel tenkes at også disse om noen år har samme feil.

I perioden 1967–1974 er stadig flere blokker bygd av betong. Nærmere en femtedel av alle leilighetene i landet er bygd med dette materialet i de bærende konstruksjoner. Det påfallende store vedlikeholdsbehovet i blokkene fra perioden omkring 1961–1966 bør undersøkes nærmere, også med sikte på om vi kan vente samme tendens i de nye blokkene.

3 REFERANSER

- 31 Dette bladet er skrevet av Ole Gulbrandsen og redigert av Knut I. Edvardsen. Redaksjonen avsluttet desember 1978.
- 32 Litteratur
- 321 NOS A 673, Boforholdsundersøkelsen 1973, Oslo 1974. Utgitt av Statistisk Sentralbyrå.
- 322 Gulbrandsen, Ole. Behovet for vedlikehold og ombygging av norske boliger. Intern arbeidsrapport fra Boforholdsundersøkelsen 1973, ikke offentliggjort. NBI 1977. Kan lånes ved henvendelse til instituttet.
- 323 Bull, Grete. Boligstandard og boligbehov. Oslo 1978. (Boforholdsundersøkelsen 1973. Delrapport 3). Utgitt av Norges byggforskningsinstitutt og Norsk institutt for by- og regionforskning.