

Sverre Holøs, SINTEF

Dette må du undersøke før du kjøper

Seks råd og ti tips for å redusere risikoen ved boligkjøp

Kjøpssituasjonen - Informasjon og interesser

- Selger: Har oftest bodd i huset. Kjenner nabolaget. Kjenner innhold i tilstandsrapport
 - Ønsker: Høyest mulig pris, raskt salg, intet etterspill
- Megler: Kjenner objektet. Kjenner markedet. Kjenner innhold i alle papirer
 - Ønsker: Raskt salg, høyest mulig pris, greit oppgjør. Mersalg (finansiering, forsikring)
- Kjøper: Kjenner prospekt(?), tilstandsrapport(?), markedet (??)
 - Ønsker: Riktig bolig, lavest mulig pris, intet etterspill.

- Med andre ord: motstridende objektive interesser og sterk ubalanse i informasjon.



Boligkjøp – Fornuft og følelser

- identitet
- "barndomshjem",
- "vår første leilighet", "
- hjemmets lune rede",
- "endelig hjemme",
- "my home is my castle".

Finnes det subjektive fellesinteresser mellom kjøper og selger?

Meglere oppgaver

”En av meglere viktigste oppgaver ligger i å styre budrunden på en profesjonell og aktiv måte. I tillegg er kunnskap om markedet, erfaring fra salg av lignende eiendommer og, ikke minst, interesse og engasjement for boligen, viktige kriterier ved valg av eiendomsmeidler.

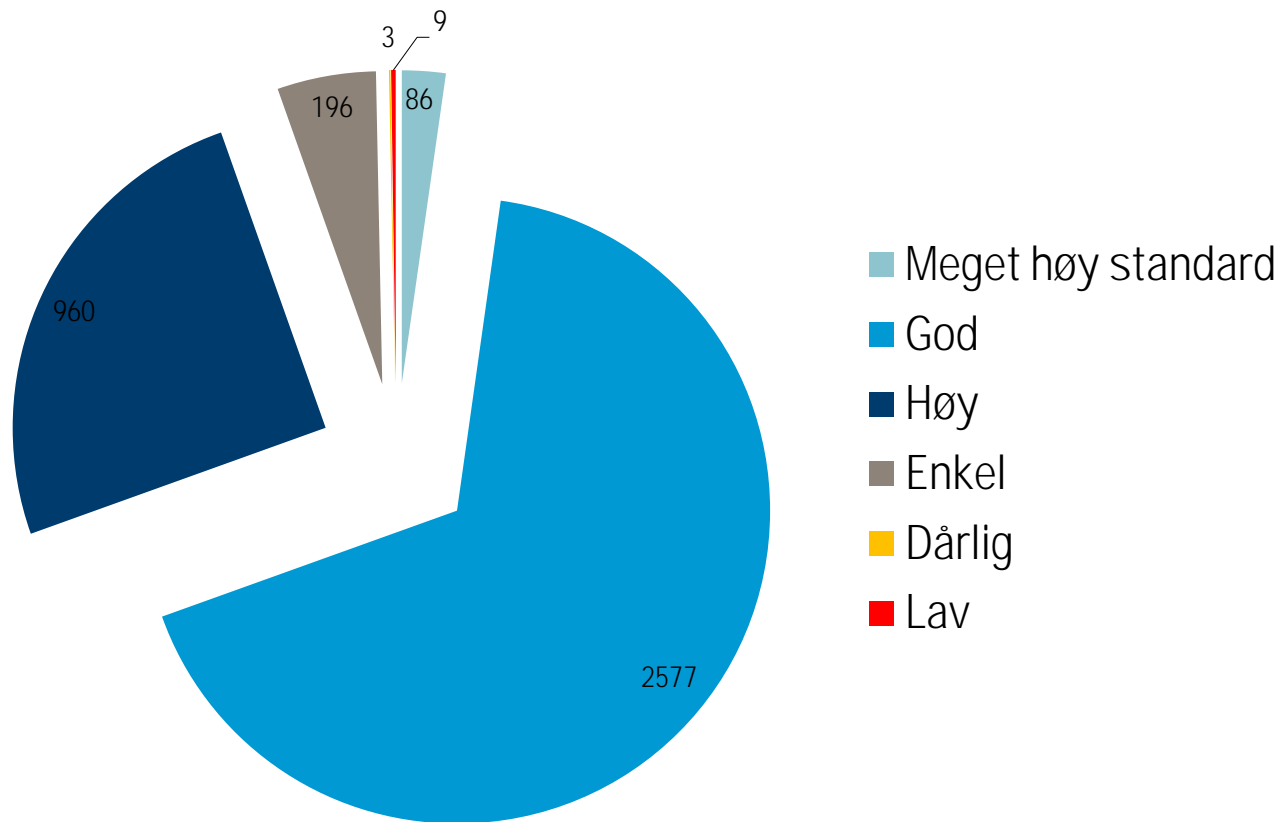
En god meidler har mulige kjøpere i bakhodet fra første stund; de styrer tilbudet du får, bildene som tas, utforming og plassering av annonser, form og innhold i prospektet og argumentene som fremheves på visningen. Her legges grunnlaget for en god pris, men det er i budrunden de beste meidlerne skiller seg fra resten. Frem til siste bud er gitt fremhever han eller hun boligens beste sider og får interessentene til å strekke seg enda litt lenger. Kanskje var det bare én telefon som skulle til, men den kan til gjengjeld bety store summer for deg som selger.

Vår viktigste jobb:

- Aktivt salg i budrunden
- Analyse og bearbeiding av visningsliste
- Oppfølging av alle interessenter på e-post, sms, telefon eller brev.”

DnB NOR Eiendom, 2011. Mine uthevinger

Hvordan beskrives standard i prospekter:



Ordbruk i 12531 boligannonser på FINN, februar 2011

Ny	58%
Gammel	18%
Flott	52%
Pen	31 %
Stygg	0,01%
Sol*	55%
Skygge*	0,25%
Unik	5%
Fantastisk	8%
Moderne	27%
Umoderne / gammeldags	0,12%

I følge meglerne er det tilsynelatende 440 ganger mer sol en skygge, 3100 ganger mer pent enn stygt,

Seks råd om kjøpsprosessen, inspirert av Sun Tzu

- Legg en plan
- Analyser dine behov og din økonomi
- Gjør deg kjent med markedet (boliger, priser, selgere, andre kjøpere)
- Øv på situasjonen
- Vær vennlig og interessert
- Ikke få panikk

Analysér dine behov, eksempel

Egenskap	Viktig	Litt viktig	Uviktig
Trygg skolevei			Ikke skolebarn
Mye sol		Kveldssol bra	
Lite støy ute	Ja, flytter fra "landet"		
Lite støy fra nabo		Sover lett	
Tilgjengelig med rullestol		Tja	
God bodplass	Må ha plass til sykkel og ski!!		
Balansert ventilasjon	Allergisk kone		
Hyggelige naboer		Lite hjemme	
God benkeplass, kjøkken	Nok til Kenwood og bollebaking		
Stor stue			Få venner
KabelTV		Nei, men bredbånd!	

Analyser din økonomi

- Tidsperspektiv
- Sikkerhet for lån
- Månedlige utgifter
- Risikovillighet

Bli kjent i markedet!

- Hva finnes? Hva kan man få for penga?
- Øv på situasjonen! Gå på 5-10 visninger der kjøp er helt uaktuelt, og du kan holde deg "kald".
 - Studer prospektene. Er ordbruken rimelig i forhold til objektet? Hva opplyses og hva nevnes ikke?
 - Studer takster og tilstandsrapportene. Hva svarer de ulike tilstandsgradene til i praksis? Hvordan er forholdet mellom de ulike verdibegrepene?
- Studer aktuelle bygningstyper. Hva er de sterke og svake sidene, hva er det viktig å avklare.

Takst og tilstandsrapport

Takst: enkel oppmåling, kontroll og verdisetting

Tilstandsrapport: Mer grundig teknisk undersøkelse av bygget. Gir tilstandsgrader fra 0-3

Verdi- og lånetakst OVER

1/2 part horisontaldelt 2-mannsbolig

Syrenveien 12
0870 OSLO

Gr. 54 Brr. 136 Seksjon 1
Eierbråk: 1/2

OSLO KOMMUNE

Utført av:
Geir P. Schwanitz

OLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst

Anchorsøns vei 74
3043 DRAMMEN
O.S. 22 8 10 01 369
DRAMMEN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Run+ 3366+57

AUTORSERT FORETAK
Etablert: 2011
Hovetvei 32, 3018 Drammen
TE: 32 21 35 03 MKO, 505 05 911 Fax: 32 20 02 00, E: m.21.114@drakst.no

Oppdrag: 201902 Betalt: 16.02.2019



Gårdsnr. 20 8 10 01 369
Anchorsøns vei 74, 3043 DRAMMEN
DRAMMEN KOMMUNE

AUTORSERT FORETAK
Etablert: 2011
Hovetvei 32, 3018 Drammen
TE: 32 21 35 03 MKO, 505 05 911 Fax: 32 20 02 00, E: m.21.114@drakst.no

Enebolig - romfordeling

Rom	Flareareal	Antall rom
Stue	12,0	1
Kjøkken	6,0	1
Spisestue	12,0	1
Sove	12,0	1
Baderom	6,0	1
Wc	2,0	1
Garasje	12,0	1

Beskrivelser - Enebolig

Grunn og fundamenter

Undersøkt grunn og fundamenter. Grunnundersøkelser ikke utført.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Grunnundersøkelser utført, grunnforholdene er gode.

Vurderinger: Det finnes ikke utvalgte spesielle problemer. Tiltaksgrunnlaget er ikke slik å være spesielt isolert og fuktisikkert som vanlig. Tiltaksgrunnlaget er godt utvalgt.

TO: 2

Drumming

Undersøkt grunnforholdene er generelt gode. Grunnforholdene er gode.

Drumming

Beskrivelse: Ikke utført undersøkelse på utvendige veggene.

Vurderinger: Det finnes ved beføringen ikke påviser utvalgte spesielle problemer ved utvendige veggene. Utvalgte spesielle problemer er ikke påvist.

TO: 2

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkt veggkonstruksjon og utvendige fasader. Grunnforholdene er generelt gode. Grunnforholdene er gode.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnforholdene er gode.

Vurderinger: Det finnes ved beføringen ikke påviser utvalgte spesielle problemer ved utvendige veggene. Utvalgte spesielle problemer er ikke påvist.

TO: 1

Utførelse av måling og utførelse er utført godt utført. TO: 2

Levetid: Normal levetid for planlagt betongoverflate er 15 til 40 år.

Utvendige overflater

Beskrivelse: Utvendige overflater er gode.

Oppdragsnr: 201902
Etablert: 2011

Drakst
16.02.2019

Side: 2 av 17

Noen verdibegreper

- Markedsverdi: Det noen er villig til å betale
- Teknisk verdi: Det det koster å sette opp noe tilsvarende i dag – utidsmessighet, slitasje og elde
- Tomteverdi: Verdien av å "få lov å ha boligen der den er".
- Bruksverdi: Den boligen er verdt for deg.

Eksempel på verdivurdering i takstrapport

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.slutt	10 500	
	Forsikring	4 600	
	Sum kostnader Kr.		15 100

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som fornybygg):

Enebolig	4 670 000
Dobbelgarasje - bod	450 000
Bod	60 000
Sum normale byggekostnader:	5 180 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilst.sveikelser, gjenst. arbeider):	600 000
Teknisk verdi bygninger:	4 580 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/ beplantning, anordning terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet/ beliggenhet er en vurdering av tomteens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi:	8 500 000
--------------------	-----------

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle taksobjektet:	13 080 000
---	------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr.	14 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr.	11 900 000

5 180 for å bygge huset
 - 600 fradrag
 =4 580 "Selve boligen verdt"
 14 000
 - 4 580
 =9 420 "Verdien av tomte
 der den ligger"

Bli kjent med ulike bygningstyper – se boligkjøperboka

Slik ble husene bygd 1

Del 1 Boligkjøperboka

1910 til 1945

Oppbygning av småhus

Vegger

I denne perioden ble vegger av reisverk videreutviklet og benyttet i stort omfang. Stolpene i reisverket ble sløyfet, og man reiste veggen med bærende plank som ble tappet ned i spor i kraftige sviller. På utsiden av planken ble det lagt to lag med impregneret papp, og montert skråvstivning og bordkledning. Innvendig ble det lagt ett til to lag ull- eller cellulosepapp og panel.

Først mot slutten av 1920-tallet ble det lov å bygge bolighus med vegger av bindingsverk uten utmuring med tegl-

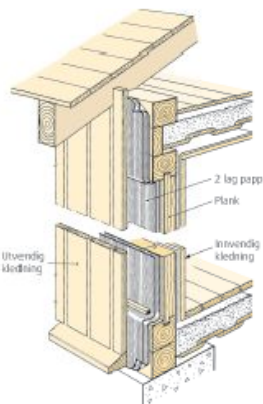
stein. Det ble benyttet stendere og sviller med grove dimensjoner, gjerne 4" x 4", som ble tappet og skåret sammen. Det åpne bindingsverket ble kledd med to lag papp og to lag krysslågt panel på hver side. Vegger av såkalt tungt bindingsverk fikk etter hvert stor utbredelse og var i siste halvdel av perioden den dominerende byggemåten.

Etasjeskillere (gulv)

Etasjeskillere ble stort sett bygd og isolert som i perioden før, se side 10. Linoleum ble vanlig som belegg på bordgulvet.

Tak

Det vanligste var å bruke sperretak, ofte med knevegg og taktro av rupa- med med undertakpapp. I den første delen av perioden ble det også benyt-



Vegg av plankeretsverk med papp og kledning



Funksjonalistisk arkitektur slo igjennom i Norge på slutten av 1920-tallet og hadde sitt høydepunkt her i landet på 1930-tallet. Trekk fra funksjonalismen varte ved på 1950- og 1960-tallet, men arkitektur i denne tradisjonen kalles da ofte modernistisk.

Fordeler

- Funksjonelle bygg med innlagt vann og avløp
- Praktiske planløsninger
- God beliggenhet, luft og lys
- Bra håndverkskvalitet
- Synlige rør gjør det enkelt å skifte originale røropplegg

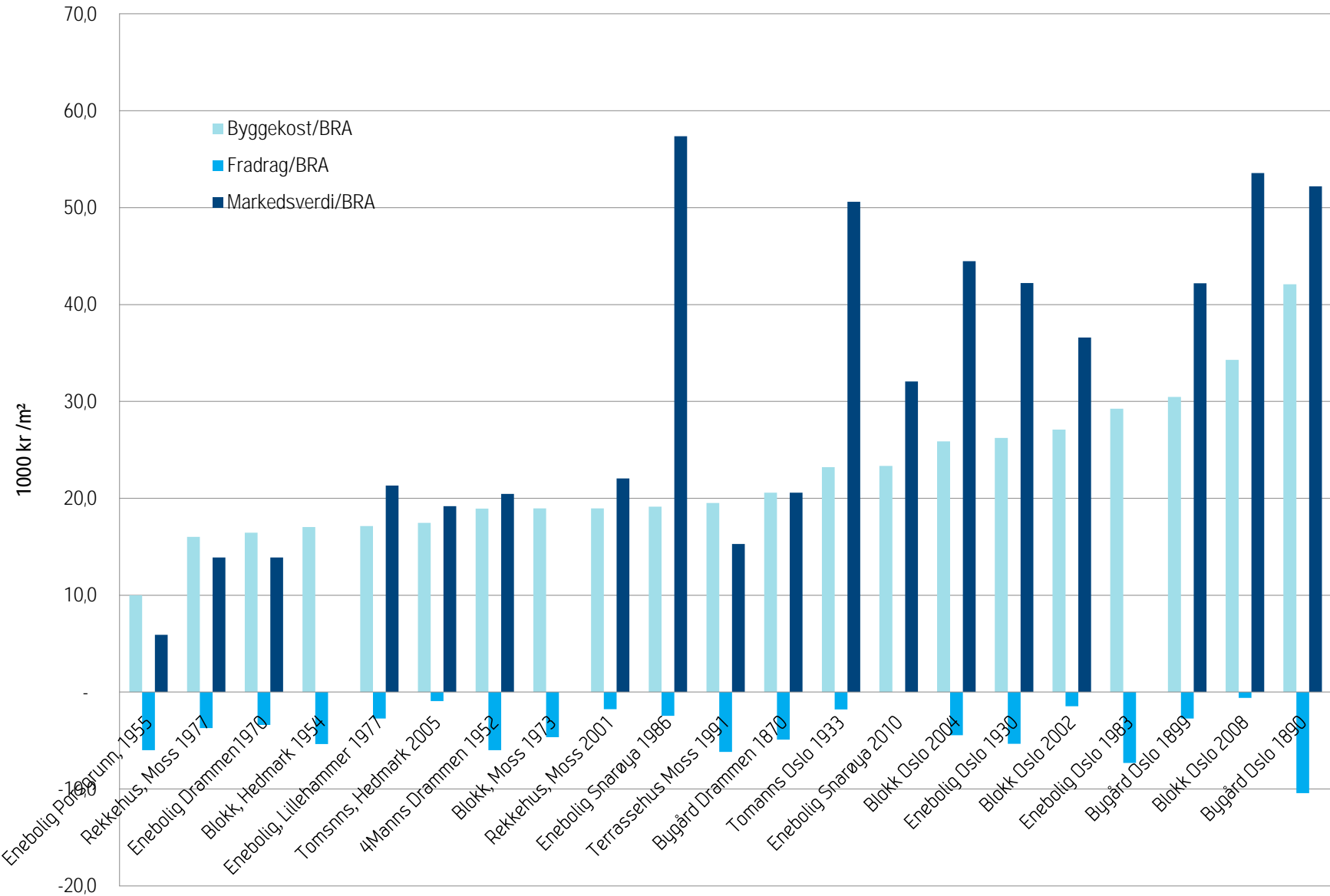
Utfordringer

- Etterisolering både av vegger av reisverk og murte og støpte vegger krever spesiell vurdering for å unngå langtidsskader og for å ivareta estetiske kvaliteter ved bygningene. Vegger av bindingsverk kan som regel etterisoleres uten spesielle problemer. I småhus er det dessuten aktuelt å etterisolere etasjeskillere mot kjeller og loft og å tette mot trekk.
- Reisverkshus som er etterisolert med innblåsing av isolasjon, kan ha problemer med at malingen på utvendig kledning flaker av og at det kan ha oppstått soppskader.
- Vinduer med to lag glass kan med fordel gjøres tettere ved å montere tettelister.
- Ved utskifting av vinduer er det viktig at nye vinduer får samme inndeling og hengsling som tidligere og at karm- og rammeprofilene så langt som mulig reflekterer dimensjonene på de opprinnelige vinduene.
- Kjellere fra denne perioden egner seg generelt dårlig til innredning av oppholdsrom på grunn av faren for fuktskader. Kjellerne kan også være så fuktige at de egner seg dårlig til vanlig oppbevaring.
- Innredning av loft må projekteres spesielt.
- Bygårder fra denne perioden kan ha omfattende kuldebroer som kan gi kalde overflater nær yttervegger med mulighet for kondens og svertesopp. Eventuell utbedring bør foretas av fagfolk.
- Isolering mot ev. støy fra naboeligheter i bygårder kan være vanskelig å gjennomføre. Mot sterkt trafikkerte gater kan det være aktuelt å skifte til lydisolerende vinduer.
- Forventet levetid til originale saniterinstallasjoner og andre tekniske installasjoner er forlenget overskredet. Utskifting må påregnes. Oppgradering av våtrom og saniterinstallasjoner kan være aktuelt.
- Forventet levetid til originale sentralvarmeanlegg er forlenget overskredet. Utskifting må påregnes.



TJENESTEPIKESPØRSMÅLETS
LØSNING LIGGER I DE 4 ORD
UTEN LINOLEUM
INGEN TJENESTEPIKE

Eksempler på verdisetting



Bli kjent med objektet

- Tilstandsrapport
- Takst
- Energiattest
- Radonmåling
- Kvitteringer for utførte arbeider (elektro, rør, våtrom, etc.)

Bli kjent med objektet: visningen



- Spør! Skriv ned svarene du får. Selger er ansvarlig for opplysninger som er gitt på hans vegne. Ta med lista på evt. kontraktsmøte. Er det ting i svarene som betinger forbehold ved budgivning? Dersom selger ikke er til stede og megler / assistent ikke kan svare: sørg for å få anledning til å stille spørsmål senere.
- Bruk din egen sjekkliste: hvordan passer dette dine behov?
- Plassen: husk at boligen ofte er ryddet for møbler og gjenstander før visning. Hva trenger DU å ha på kjøkkenbenken, i stua, i boden, i klesskapet. Hvis det ikke finnes planskisse: ta mål!
- Sjekk kjeller og loft! Ta med hodelykt.



10 ting å undersøke

1- Sjekk boligens energiforbruk. Trenger boligen etterisolering eller utskifting av vinduer?

2. Sjekk det elektriske anlegget. Eier bør kunne legge fram dokumentasjon på at det er kontrollert.



abler godt





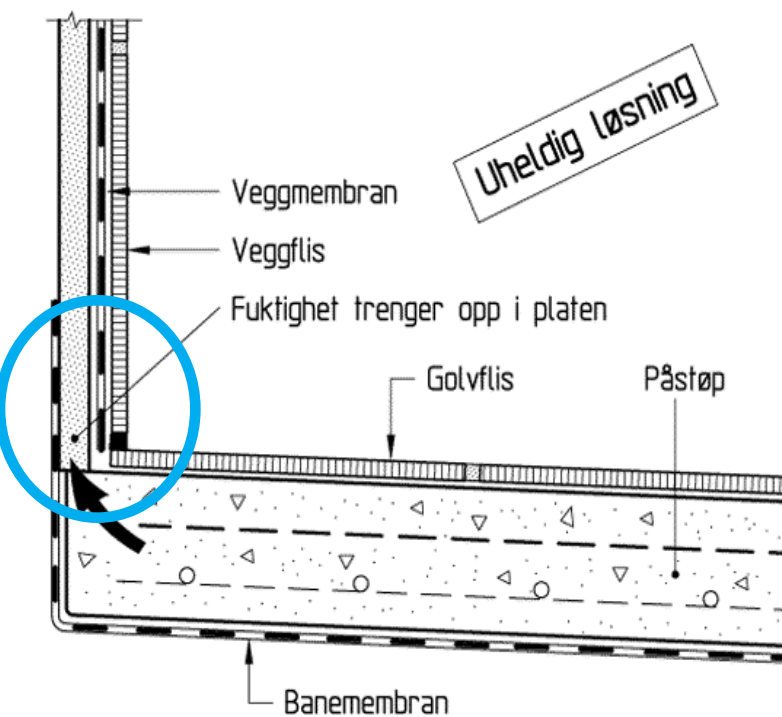
3. Sjekk nye bad minst like nøye som eldre. Er badet bygd iht. anerkjente løsninger (Byggforskserien og Byggebransjens våtromsnorm)?

Bad, flislagte vegger og gulv



5 år gammelt bad

- Gips ned i betonggolvet
- Membran i bunnen
- Fuktoppsug!



4. Sjekk alder og tilstand på røranlegget. Må røranlegg eller varmtvannstank skiftes?

Bad, nyrenenoververt



5. Sjekk drenering og fuktsikring. Er det tegn på fukt, eller lukter det mugg i kjelleren?

- Saltutslag og mugglukt er tegn på mangelfull fuktsikring.
- Fukt kommer ikke nødvendigvis utenfra.
- Dreneringa er ikke så ofte synderen som man skulle tro
- Innvendig (etter)isolert kjeller er en risikokonstruksjon. Ta forbehold om å få undersøke nærmere (fuktmåling inne i konstruksjon)

Kryperom kan by på overraskelser!



6. Sjekk yttervegger og tak. Hvor gammel er kledning, overflatebehandling og taktekning?

Skrå tak – skadeårsaker og sjekkpunkter

- n Tekning
- n Innfesting
- n Undertak m.m.
- n Gjennomføringer Lufthing
- n Renner og nedløp
- n Obs. fra undersiden
- n Fuktmerker



7. Sjekk balkong/terrasse. Vann må kunne renne av, beslag og nedløp må være solide.

Fasit kan være å finne inne...



Balkonger i betong - tilstandsgrader



8. Sjekk loftet. Er det sopp/mugg på undertak, skorstein, vindu, vegger eller gulv?



Eksempler på funn på loft



Foto: Sverre Holøs

9. Sjekk om boligen har god ventilasjon og om det er foretatt radonmåling. Har det eventuelt blitt gjort utbedringer?



10. Sjekk risikoopplysninger grundig eller ta skriftlig forbehold om at selger dekker utbedring av eventuelle skader.

Vurderingen

- Behov: mot sjekklister.
 - Alle viktige behov oppfylt (eller enkle å oppfylle)?
 - Mindre viktige forhold akseptable?
- Bruksverdi > omsetningspris?
- Teknisk verdi: gjør gjerne øvelsen byggekostnader – (slitasje/elde/vedlikeholdsbehov) = teknisk verdi. Salgspris – teknisk verdi = tomtepris! Er denne akseptabel?
- Beregn sannsynlige ekstrakostnader
 - Nødvendige ombygginger
 - Utbedringer
 - Brannsikkerhet
 - Elsikkerhet
 - Fuktsikkerhet
 - Etc.

Flere sjekkpunkter og bakgrunn: se Boligkjøperboka

Fra byggereglene



- Byggverk skal plasseres slik at det sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon og lek.
- Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås.
- Lekearealer skal avskjermes mot trafikk slik at fare unngås.
- Nivåforskjeller innenfor områder avsatt til lek og uteopphold skal sikres. Det samme gjelder basseng, brønner eller dammer.
- Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.
- I boligbygning med flere boliger skal hver bolig har oppbevaringsplass på minst 5 m² bruksareal for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m.

Vær spesielt oppmerksom på

Noen boliger kan helt mangle tilgang til uteområde. I områder med stor for-tetting kan uteområdene være knappe, eller de kan være lite innbydende til allsidig bruk.

En del steder kan en tomt /et uteområde være så bratt at det er lite brukbart som uteoppholdsområde. For boliger som ligger i sterkt skrånende terreng, kan også bratt oppkjørsel være en utfordring, særlig om vinteren.

Ikke alle tomter gir mulighet for å bygge tilbygg, påbygg eller garasje på tomta. En del boliger og tomter mangler mulighet for gjesteparkering.



I eldre bybebyggelse kan det ofte være tiltalende og attraktive felles utearealer. Høy tomteutnyttelse i byggeprosjekter i storbyene har i de senere årene ofte gått på bekostning av utearealer.

Beliggenhet

Registrer selv



- Hvordan ligger boligen i terreng i forhold til dominerende retning for vind og nedbør?
- I hvilken retning ligger boligen vendt?
- Er terreng/tomta flat eller skrånende – og hva har det å si for bruken av tomta?
- Ligger boligen i et område som kan være utsatt for ras – enten i grunnen (jordras, leirras), fra fjell eller fra snø?

Spør, undersøk



- Er avrenningen av overflatevann håndtert slik at vann ikke kan sige inn i boligen eller samle seg på utearealer?



Mange boliger i Norge ligger utsatt til. Jo større værpåkjenning, dess større er behovet for ettersyn og vedlikehold.

Værpåkjenningen er stor mange steder i Norge. Om boligen ligger åpent og utsatt i forhold til vind og nedbør, eller om den er lagt slik at terreng kan skjerme for vinden, har mye å si for hvor ofte den må vedlikeholdes og hvordan den og utearealet kan brukes.

Skråning. Eneboliger og andre boligbygninger i bratt og skrånende terreng er vanlig i Norge. Når du ser på bolig, skaff deg et overblikk over hvordan huset/boligbygningen ligger i terreng og hvor smeltevann og overflatevann vil renne.



For boliger i skrånende terreng er det ekstra viktig med god håndtering av overflatevann. Om fuktisikring og drenering, se også kapittel 8.

Enda mer informasjon:

WWW.BYGGKVALITET.NO

BKS.BYGGFORSK.NO

Vårt perspektiv

Mer kritiske boligkjøpere vil bidra til

- bedre boliger
- en bedre byggebransje



Teknologi for et bedre samfunn