



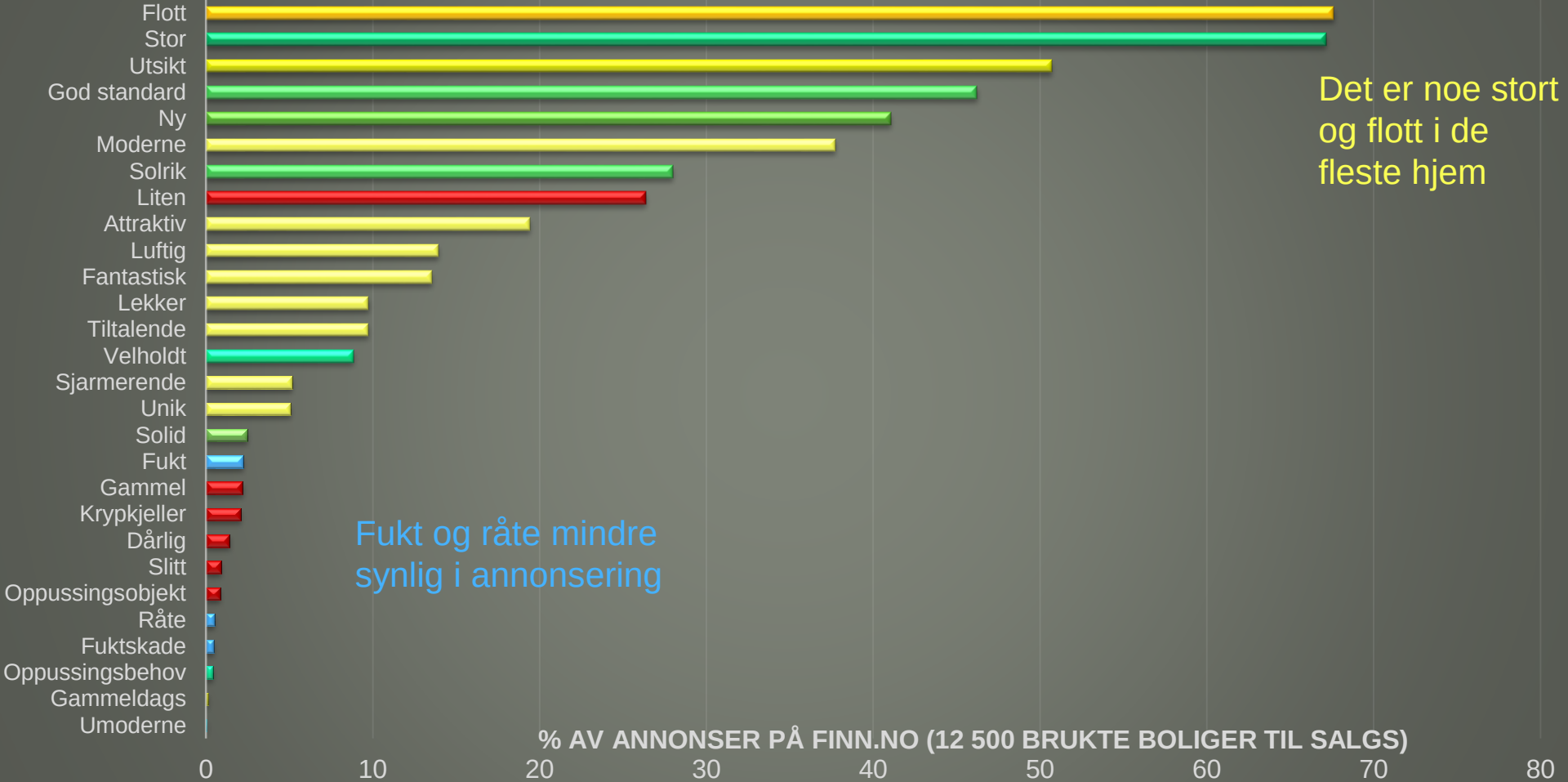
Sjarmerende eller pillråttent. Hva betyr ordene i takster, tilstandsrapporter og prospekter i praksis?

Kolbjørn Mohn Jenssen, Mycoteam og Sverre Holøs, SINTEF Byggforsk

Megler og prospekt – her er vi vant med store ord

- Eiendomsmeglerguiden.no:
En god megler 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 meglerne 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. (...)*





Boligsalgsrapporten og taksten – nøytral, god og forståelig?

Takstmannen følger en detaljert sjekkliste, og vurderer behovet for reparasjoner, fornyelse og vedlikehold når boligens verdi beregnes. I en Boligsalgsrapport legges det spesiell vekt på de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte.

På den måten kan misforståelser unngås, og konflikter forebygges.

Rapporten erstatter ikke selgerens opplysningsplikt eller kjøperens plikt til selv å undersøke boligen, men er et dokument som øker begge parter trygghet (www.ntf.no)



Hva ser vi i praksis? «Himlingen har normal misfarging»



Hva ser vi i praksis? «Himlingen har normal misfarging»



Hva ser vi i praksis? «Himlingen har normal misfarging»



Hva ser vi i praksis? «Noe fukt på undertak sett fra loft»



Bad – Ingen symptomer?

- Visuell inspeksjon
- Ingen symptomer
- Riss i en fuge
- Fuktsøk foretatt
Ingen utslag
- Konklusjon

TG2 er satt pga alder
TG3 for riss i en fuge



Bad – Ingen symptomer? – TG3 (riss) og TG2 - alder ??



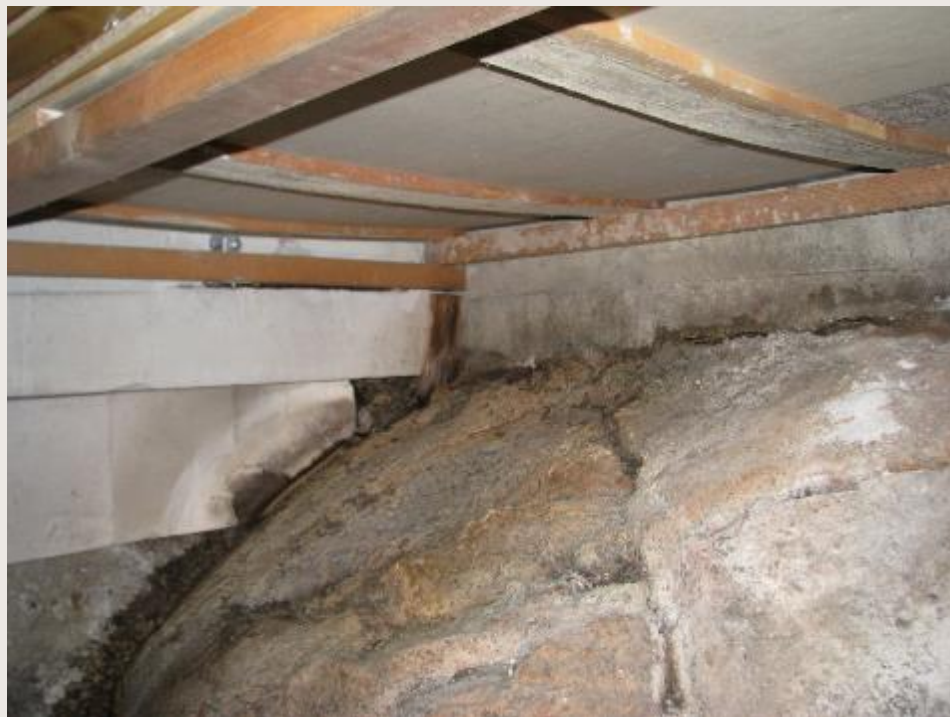
Drenering

- Drenering har aldersmessig slitasje
- Alder oppnådd (levetid 20-60 år)
- TG 2 er satt pga alder



Rom under terreng – inn mot krypekjeller

- Krypekjeller med fukt
- Det må sørges for lufting
- Det er registrert fuktutslag i kjeller
Dette er normalt
- TG1 i forhold til byggetid og byggemåte



Rom under terreng – inn mot krypekjeller, fasit

- Fuktige innervegger
 - Store muggsoppforekomster
 - Vann renner inn i sålen/vegg
 - Behov for omfattende ombygning
-
- Var vurdert som TG1 – i forhold til byggetid og byggemåte



Spor av skadedyr i bjelkelag

- Det er ikke tegn til skader i bjelkelag, men pga alder settes TG2
- Det kan ikke utelukkes skadedyr i stubbegulv. Det er sett levninger av et dødt dyr i kjeller.
TG 3



Sjarmerende eller pill råttent – betyr tilstandsgraden noe?

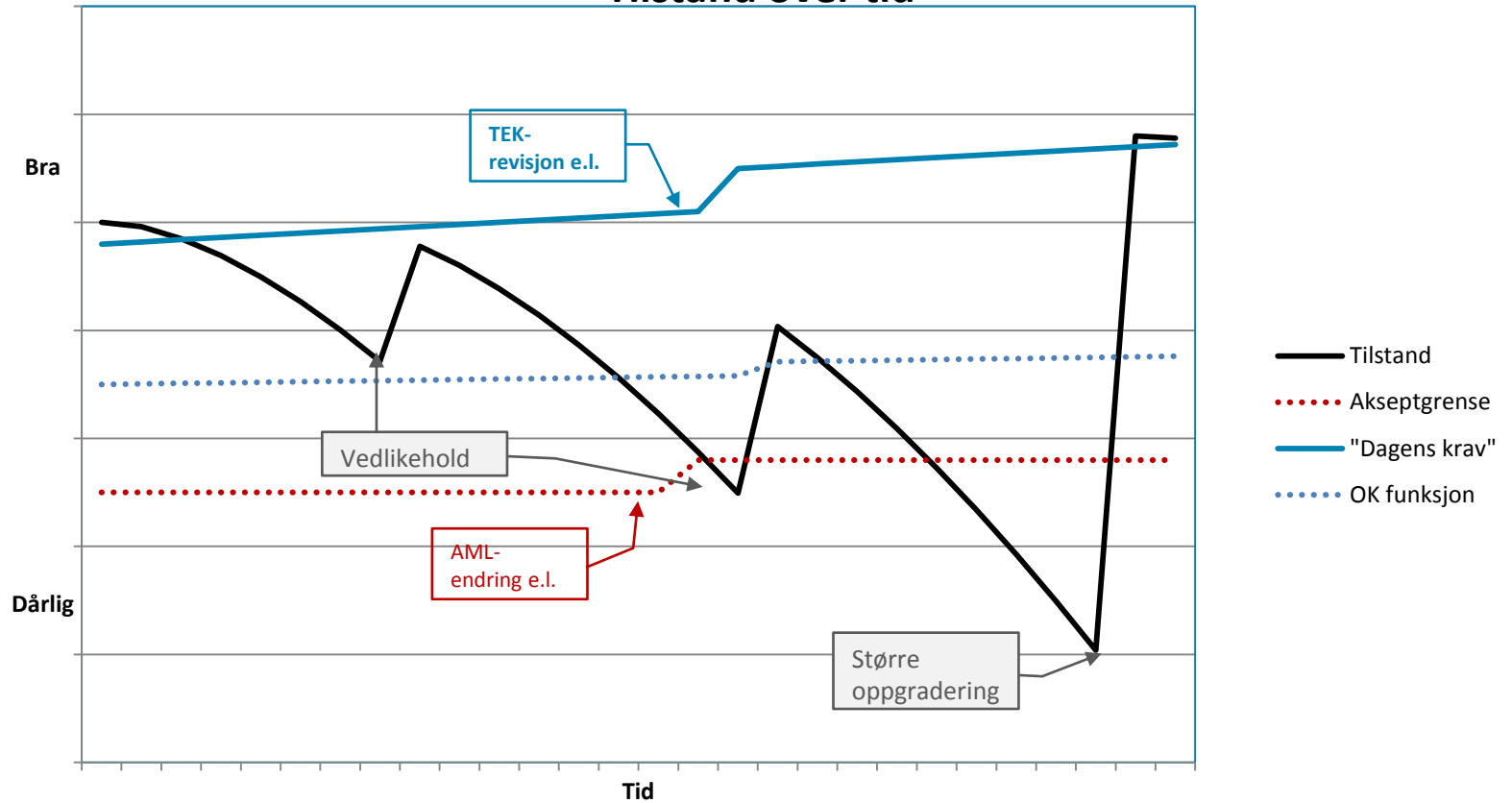
Tilstandsgrader

Det benyttes "tilstandsgrader" for å angi eventuelle byggtekniske tilstandssvekkelser. Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU er dette angitt i rapportsammendraget. Det gjør det enkelt for deg å raskt få oversikt over de viktigste forholdene ved boligen. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

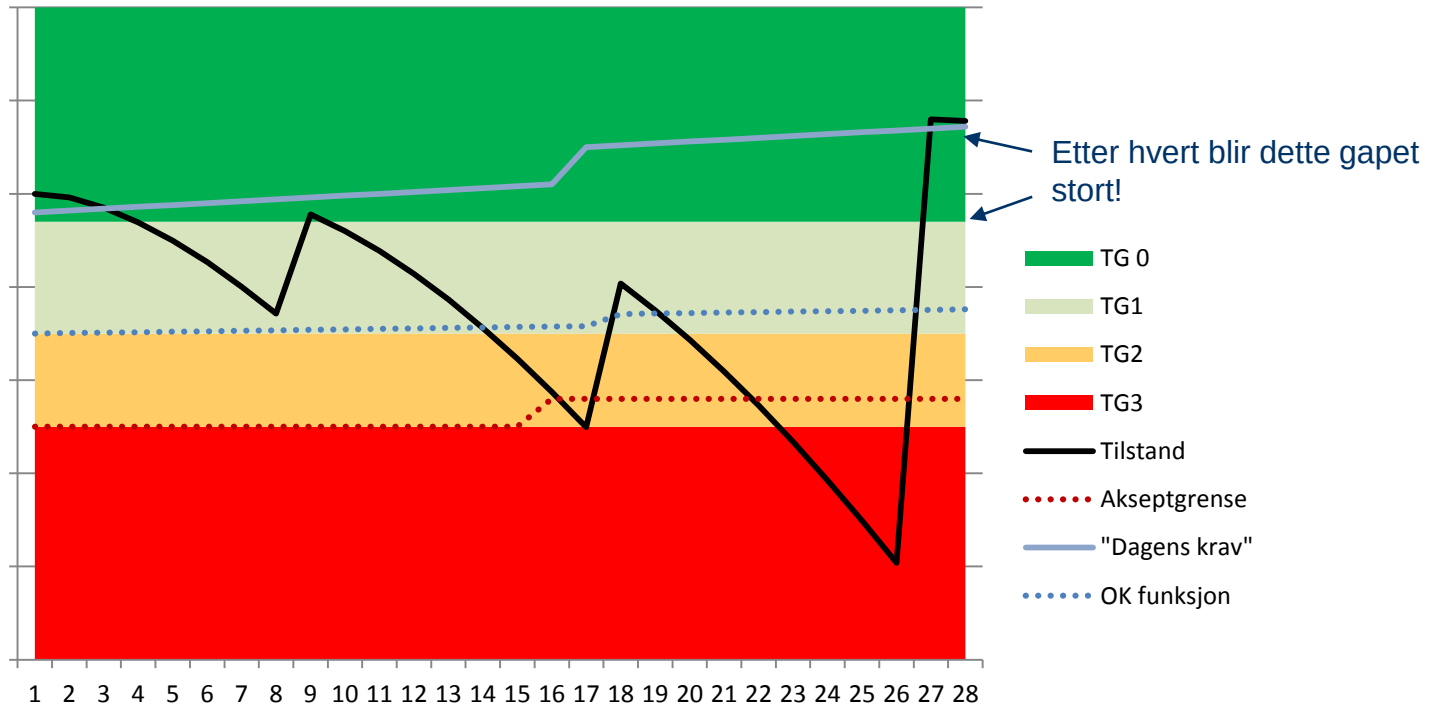


- TG1 – brukes feilaktig
 - Normal etter byggetid og byggemåte
 - Råttent krypekjeller
- TG2 – brukes ofte ved;
 - Alder som «skade» (referanse til levetidstabellen)
 - Ikke sett konstruksjonen (krypekjeller, krypeloft)
- TG3
 - Har sett et dødt skadedyr, men ikke noen skade.....

Tilstand over tid



Referansenivå: Krav ved byggeår





TG= avvik, men fra hva?



Velkommen inn i din nye bolig!



- Enebolig oppført i 1984. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
- Boligen er normalt godt vedlikeholdt,
- Drenering/fuktsikring fra byggeåret, Normal levetid for drenering er 20 - 60 år,
- Underetasje; Etterisolering på kun innvendig side representerer alltid en viss fare for fukt/kondensskader i konstruksjonen. Utførelsen er normal fra byggeåret
- Noe fukt på undertaket sett fra loft.

Lykke til med ny, sjarmerende bolig....



- Feil bruk av tilstandsgrader
- Bruk av TG2 generelt for å fraskrive seg ansvar?
- Generell henvisning til levetidstabeller for å fraskrive seg ansvar?
- ØNSKE:
- Grundig Boligsalgsrapport som er KONKRET (selv om den koster mer!)