



Byggmestrene Arne Dovland (til venstre) og Arild Grundetjern og statsautorisert eiendomsmegler Espen Solum på befaring av et hus på Andøya i Kristiansand.

Tilstandsrapport like viktig som takseringen

KRISTIANSAND: En tilstandsrapport på et hus er like viktig som en takst, kanskje enda viktigere. Det er konklusjonen fra statsautorisert eiendomsmegler Espen Solum. Han får full støtte fra byggmestrene Arne Dovland og Arild Grundetjern.

Av HALGGEIR OFTEDAL og HEGE OLSEN (foto)

Som den første eiendomsmegler på Sørlandet ber Solum A/S alle sine oppdragsgivere som vil selge hus om å sørge for å få en tilstandsrapport på huset.

– Tidligere har vi i salgsoppgaven oppfordret kjøperen til å besiktige huset sammen med en bygningskyndig. Nå anmoder vi alle selgere om å få utarbeidet en tilstandsrapport. Denne rapporten er et vesentlig grunnlag for verdifastsettingen. Dessuten kan en tilstandsrapport føre til at både selger og kjøper av eiendom-

mer unngår uventede problemer og konflikter etter en handel, fremholder statsautorisert eiendomsmegler Espen Solum.

– En tilstandsrapport er en nøyaktig og omfattende gjennomgang av en eiendom hvor alt som har betydning for eiendommens standard blir vurdert, sier byggmestrene Arne Dovland og Arild Grundetjern. Begge er medlemmer av Norsk Tilstandsrapport Forbund.

Forbundet ble stiftet for fire år siden, og hevder selv å ha det best utviklede og den mest detaljerte tilstandsrapport som er på markedet.

– Tanken bak etableringen av forbundet var at dagens takstsystem, basert på skjønn og til dels subjektive markedsmessige vurderinger, er urettferdig både for kjøper, selger og finansieringsinstitusjonene. Verdivurderingen som skjer på fast eiendom vil nå gjennom tilstandsrapportene basere seg på bygningstekniske fakta og priser på materialer og arbeid, sier de to byggmestrene.

Høyt og lavt

Grundetjern og Dovland kryper høyt og lavt i et hus som skal besiktigtes.

– I tillegg til å se på selve eiendommen, ber vi for eksempel om tegninger, skjøte og målebrev. Vi sjekker huset grundig både utvendig og innvendig fra kjeller til loft. Vi er høyt og lavt, ikke minst i hus med krypkjeller. Der har vi opplevd at gulvet fra oversiden ser helt fint ut, men når vi kommer inn i krypkjelleren kan bjel-

kelaget plukkes vekk med bare hendene på grunn av fukt og råte, sier de to byggmestrene. Begge har erfaring med hvor det kan oppstå problemer i et hus. – Ikke minst i våtrom finner vi feil, sier de to.

Begge er opptatt av at en tilstandsrapport ikke bare er noe som en selger bør rekvirere når eiendommen skal avhendes.

– Like naturlig som å gå til tannlegen eller legen for rutinesjekk, bør en eiendom fra tid til annen gjennomgås for å se om det kan være feil og mangler.

Sikrere handel

Eiendomsmegler Espen Solum understreker tryggheten ved å få utarbeidet en tilstandsrapport.

– Dersom en selger har fått en tilstandsrapport gjennom Norsk Tilstandsrapport Forbund er huseieren atskillig bedre rustet ved eventuelle tvister som oppstår senere med en kjøper av

eiendommen. Skulle det oppstå et problem som selv ikke er oppdaget ved en tilstandsrapport, står selgeren sterkere. Det koster 1500 kroner å få en slik rapport, mens advokathonorarene lett løper opp i mange tusen kroner ved en eventuell konflikt som må løses juridisk etter en eiendomsandel, fremholder Solum. – Den som kjøper en eiendom har også et tryggere utgangspunkt for sin handel ved å få en tilstandsrapport som gir en omfattende og detaljert beskrivelse av alt som har betydning for handelen, sier Solum.

– Like naturlig som det er for mange å ta NAF-test ved kjøp av bil, bør det tas en tilstandsrapport når huset skal selges. Folk kjøper lettere et hus etter hjertet enn en bil, sier eiendomsmegleren.