

Unngå ubehagelige overraskelser

Lar du takstmannen lage en boligsalgsrapport av hjemmet ditt før du selger, slipper både du og den nye eieren problemer i etterkant.

BOLIGSALGSRAPPORT

STRAL

- Det mangler litt av takrenna her, sier takstmann Arild Grundetjern.

- Ja, jeg er klar over det og skal fikse det før visning, sier huseier Terje Sørensen.

- Dessuten har noen takstein fått hard medfart i løpet av vinteren, de bør du også skifte, supplerer takstmannen vennlig, men bestemt fra toppen av stigen.

Terje Sørensen og familien skal flytte fra huset sitt på Strål. Nå ønsker de en skikkelig gjennomgang av boligen før de selger, for at den nye huseieren skal være helt klar over hva den får.

- Jeg er byggmester selv, og derfor ekstra oppatt av at eventuelle feil og mangler skal komme for en dag før vi selger. Jeg vil gjøre alt jeg kan for å unngå problemer i etterkant av salget, sier Sørensen.

DVE ER VIKTIG ARBEIDSREDSKAP. Arild Grundetjern har solid erfaring som takstmann og med trenet øyer danner han seg kjøpt en oversikt over huset - først utvendig.

- Jeg sjekker blant annet kledning, takstein, takrenner og taktekkning, sier han og gir stødig ned fra stigen fra taket.

- Jeg går alltid med syl på bakomma, som jeg stikker i treverket for å sjekke eventuell råte - spesielt i gamle hus. Dette huset er såpass nytt, så her er kledningen fin, sier han.

UTGANGSPUNKT FOR PRISANTYDNING. Mellom 80 - 90 prosent av huseiere på Sørlandet får gjennomført en boligsalgsrapport før salg. Den koster mellom 2000 - 5500 kroner avhengig av størrelse på leiligheten/boligen. Eiendomsmeglerne tar ofte utgangspunkt i rapporten før de setter prisantydning.

- Det viktigste er at rapporten er så nøyaktig som mulig. Og selv om jeg forsøker å skrive den folkelig, har vi ulike standarder og retningslinjer og forholde oss til, sier Grundetjern.

Tilstandsgraden (TG) betegner hvilken stand de ulike elementene i boligen er i, i forhold til det som er forventet. TGO og TGI forteller at huset eller elementet er nytt eller har normal slitasje som ikke krever nødvendige strakstiltak. TG2 og TG3 varsler om at bygningselementet er gammelt og at man må forvente risiko for skader eller at utbedringer må foretas umiddelbart.

BOLIGENS HELSEERKLÆRING. - Vi opplever at stadig flere benytter seg av boligsalgsrapporter.

Kombinasjonen med boligsalgsrapport og eierskifteforsikring er veldig bra, og at tilstandsgraden beskrives gjennom et fast system skaper trygghet for både kjøper og selger, sier Inger Sædberg Birkenes i Meglerhuset Sædberg. - Jeg pleier å kalle det boligens helseerklæring.

AREALMÅLING. Arild Grundetjern trer blå plastsokker utenpå skoene, og med lommelykten hengende i buksen og måleinstrumenter i hånden, ser han et øyeblikk ut som rene kriminalteknikeren.

- Det er greit å slippe å ta av seg på beina når en går inn og ut av hus hele dagen, og heldigvis har vi godt teknisk utstyr, smiler han.

Med lasermåleren måler han effektivt opp boligarealet i alle rom, den slags gjør ikke eiendomsmeglere lenger.

- Den jobben gjør vi med laser, og det er bare der det er skråtak vi bruker tommestokk, sier han.

Deretter gjennomgår takstmannen våtrommene med fuktmåler.

- Jeg sjekker flere punkter på veggene for å danne meg riktig inntrykk, forklarer han, mens huseier Sørensen følger nøye med.

VIKTIG. At Sørensen har sommerfugler i magen og frykter Grundetjernes krasse blikk og nøyaktige instrumenter, vil han ikke være med på.

- Nei, nå vil jeg bare ha fokus på å få avdekket eventuelle feil, så jeg har mulighet til å rette dem opp før vi selger, sier huseieren bestemt.

Om noen måneder tar han med seg kona, dattera på seks år og tvillingguttene på halvannet år til nytt hus på Hommeren. Da kan både han og den nye huseieren være trygge på at alt er kommet på bordet, og at ingen av dem slipper ubehagelige overraskelser.

Tekst: Karl Byklum
karl.byklum@fv.no - 38 11 32 37

SJEKKER TAKET: Takstmann Arild Grundetjern sjekker taket hos familien Sørensen på Strål. Det er en rekke punkter som må gjennomgås før han kan skrive boligsalgsrapporten.
FOTO: TORSTEIN BØN



VÅTROM: Takstmannen bruker fuktmåler når han sjekker badet.
FOTO: TORSTEIN BØN



MÅLER: Med laser måler Arild Grundetjern effektivt opp arealet i huset. - Det er bare der det er skråvegger vi fortsatt bruker tommestokk, sier han.
FOTO: TORSTEIN BØN

FAKTA

Hva gjennomgår en takstmann?

Boligsalgsrapporten beskriver boligens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand og følgende momenter gjennomgås og beskrives i rapporten:

- ▶ Grunn og fundament
- ▶ Drenering
- ▶ Veggkonstruksjon og utvendige fasader
- ▶ Vinduer og dører
- ▶ Takkonstruksjon
- ▶ Taktekkning
- ▶ Takrenner, nedløp og beslag
- ▶ Terrasse, balkong og utvendige trapper
- ▶ Piper og ildsteder
- ▶ Innvendige overflater
- ▶ Innvendige trapper
- ▶ VVS (ventilasjon, varme og sanitær)
- ▶ Elektrisk anlegg
- ▶ Terrengforhold

KILDE: GRUNDETJERN

Lek deg med farger

Å velge farge på veggene - om det er ute eller inne - er ikke alltid like lett. Valgmulighetene føles endeløse, men det finnes hjelp å få.

FARGEVELGER

Jotun lanserer i disse dager et dataprogram som gir mulighet til å «prøvemale» veggene før man begynner. Dermed kan huseiere spares for både bomkjøp

av maling, ergrelse og ekstraarbeid. FargeVelger, som er verdensledende blant slike verktøy, fungerer ved at man laster ned egne bilder av både interiør og eksteriør, i motsetning til tidligere programmer - hvor man kun kunne «prøvemale» på forhåndsprogrammerte hus.

EGNE BILDER. - Fargevelgeren er utrolig rask og enkel i bruk, og den gir et svært realistisk inntrykk av hvordan det ferdige resultatet blir, siden man bruker egne bilder av det som skal males, sier fagsjef Lisbeth Larsen i Jotun.

Verktøyet er nyttig om en skal male en vegg inne eller et helt

hus utvendig. Fargegjengivelsen er svært god, men avhenger av kvaliteten på dataskjermen som brukes.

LEK OG NYTTE. - Så lenge det bare er på datamaskinen, kan man være så vågal og kreativ man bare vil, og prøve så mange farger som ønskelig. Deretter kan fargeprøvene lagres og skrives ut. På utskriften står det strekkode som angir nøyaktig farge. Utskriften kan tas med i butikken, på denne måten er verktøyet brukervennlig for både kunde og butikk, konkluderer Lisbeth Larsen.

KILDE: JOTUN
KARL BYKLUM



LAST NED BILDE. Først må du ta et bilde av huset ditt, og legge det inn på datamaskinen.
FOTO: JOTUN



PRØVE-MAL. Så er det bare å leke seg med farger. Slik vil det røde huset bli om det males gult.
FOTO: JOTUN



BOLIG: Fondveggen er todelt, og malt i en kittfarge øverst og blått nederst og gir et rolig og dust inntrykk.
FOTO: JOTUN



SPREKT: Her er fondveggen malt i en kraftig rustorange farge og fungerer som et bildefang i rommet.
FOTO: JOTUN

VI DROPPER HUSVASKEN

SLUNTRER UNNA. Kun 20 prosent av huseierne vasker huset utvendig hvert år. Uavhengig av om du skal male eller ei, lønner det seg å svinge kosten. En årlig husvask forlenger nemlig overflatens levetid, hindrer råteskade og gir huset et flott utseende.
KILDE: UNNA