

Sjekkliste for boligkjøper

Mange brenner seg på å kjøpe boliger som viser seg å være i langt dårligere stand enn et ti-minutters visningsbesøk avslører.



Lukt:

Kjenn etter i alle rom, spesielt kjeller og bad, om luften er frisk, fri for kunstig tilført godlukt, og uten snev av mugg og fukt (typisk "kjellerlukt") som tyder på fuktskader som kan forårsake sopp og råte.

Åpne og lukke:

Sjekk alle dører og vinduer som skal kunne åpnes. Er de trege eller vanskelige å få opp/igjen kan det for eksempel være et tegn på at huset ikke er godt nok fundamentert/at grunnen siger. Se også etter matte flekker og damp mellom vindusglassene. Slike flekker viser at vinduene er punkterte, og at de ikke lenger isolerer som de skal. Det er kostbart å bytte vinduer og dører.

Titt inn:

Inn i skap, boder og sluk kan mange potensielle feller avsløres. For eksempel vil det være lett å se spor etter eventuelle vannlekkasjer under kjøkkenbenken. I sluken på badet bør det være klemring som holder membranet inntil sidene. Ser du både ring og membran er badet forhåpentligvis er tett.



Det er ikke alle vannskader som er like synlige som denne...

Strøm:

En titt inn i sikringsskapet kan fortelle mye om tilstanden på det elektriske anlegget. Gamle sikringer betyr som regel at resten av anlegget også er gammelt. Selv om selger er pliktig i å selge et godkjent elanlegg, bør du undersøke om kretsene er kraftige nok til ditt bruk. Notér styrken (les av listen i skapet) og ring en elektriker for å be om råd dersom du er usikker.

Kjenn også etter om sikringene er varme. Er de det tyder det på for høy belastning. Er det installert evighetssikringer (med trykknapp, ikke det samme som vippesikringer) i enkelte av kretsene i et gammelt sikringsskap, kan det tyde på at denne kretsen jevnlig overbelaster nettet og sprenger sikringen. Ikke uvanlig å finne for eksempel i kjøkkenkretsen.

Må du gjøre noe med det elektriske anlegget blir det også fort kostbart. Er anlegget gammelt, kan du risikere at myndighetene krever at du fornyer det fullstendig med overspenningsvern, jordfeilbryter etc. Fra 30.000 og opp er forventet kostnad ved slike arbeider.

Vann:

Prøv alle kraner og sluk. Virker de, lekker de, drypper vannet, er trykket bra, renner vannet

unna i slukene? Se også etter tegn på lekkasjer i nærheten av rør som ligger åpent. Har boligen egen varmtvannstank bør du sjekke alderen (står som regel på tanken) og om den ser tett og rustfri ut. Er det sentralvarme bør du se etter lekkasjer ved radiatorene. Kontrollér også at radiatorene faktisk kan reguleres.

Skrap og pirk:

Med et nøkkelknippe eller en lommekniv kan både utvendige og innvendige svakheter avsløres. Lyder flisene hult når du drar nøklene over dem, kan det tyde på dårlig feste på grunn av fuktskader. Er utvendig bordkledning myk og lett å skrape hull på, kan det være råteskader. Løsner murpussen i flak når du pirker i den og det er sprekker i muren, kan det være et tegn på fukt- og frostskafer og bevegelser i grunnen.

Ned i dypet:

Sjekk alltid kjelleren for kalkutslag på muren, og lukt. Begge deler et tegn på fuktskader. Er grunnen rundt boligen dårlig drenert, vil vannet etterhvert sige inn i kjelleren der det kan forårsake råteskader og soppvekst. En fuktig kjeller kan ikke innredes og varmes opp. Gjør du det får du ganske raskt problemer med soppvekst. Vil du bruke kjelleren som beboelsesrom må altså fuktproblemet rettes opp. Med ny drennering rundt huset kommer prislappen lett opp i titusener av kroner.

Opp i høyden:

Både i hus og i bygårder bør du ideelt sett undersøke loft og tak såvel som kjeller. Er det mulig bør du se etter om taket ser helt og velstelt ut. Mosegrodd og halvknuste takstein er ikke et godt tegn. Likeledes kan du sjekke innsiden av taket for fuktskader, soppvekst og tegn på råte. Har huset pipe og ildsted, bør du også se etter om det er sprekker og skader i pipen som kan gjøre huset brannfarlig.



Er taket tilgjengelig bør du sjekke om det ser tett og helt ut.

Utvendig:

Se etter om huset er i god stand utvendig. Kledning, tak, verandaer, grunnmur bør undersøkes for fuktskader, konstruksjonssvakheter (f.eks. verandaer som "henger" skjevt), og tegn på råte. Mye kan du leve med, men det vil fort trekke ned prisen ved salg.

Hagen:

Det er også stor forskjell på hager. Planter, busker, trær og steinbelegning koster faktisk ganske mye penger. I motsetning til boligen, stiger som regel prisen på et tre med alderen. Det er derfor en bedre handel å overta en "utvokst og ifyllt" hage enn en planert jordhaug dersom du har ambisjoner når det gjelder utemiljøet.

Spesielt nye hus leveres gjerne uten at noe er gjort i hagen. Å lage en hage tar både tid og penger. Særlig planeringsarbeide, hellelegging og oppbygging av hekker og bed krever sitt. Har du lite tid til overs, eller for eksempel er plaget med dårlig rygg, må du få andre til å gjøre arbeidet. Resultatet blir desto mer kostbart selvfølgelig.

Vedlikehold og tilstand:

Du finner som regel greie vurderinger i tilstandsrapporter og takst. Men vurder også selv hvordan du vil ha det. Må du pusse opp mye, og er det egentlig verdt tiden og kostnaden? Bør du heller se deg om etter et hus som faller mer i din smak? Vanligvis vil de fleste kunne male og legge gulvbelegg selv. Men om tiden ikke strekker til, blir ofte resultatet at man bor i halvferdige rom, eller leier kostbare fagfolk.

Spesielt er oppussing av bad og kjøkken, strøm- og røranlegg svært omfattende og dyre prosjekter som vanligvis krever bruk av fagfolk.

Det er også dyrt å anlegge hage, bytte vinduer og skifte tak.

Spør og grav

Her er spørsmål du bør få svar på:

1. Hvor lenge har selger eid boligen? Hvor lenge har han eller hun bodd i leiligheten?
2. Er det noe på boligen som ikke virker. Er det skader på boligen som ikke går frem av taksten?
3. Er det noe med nærmiljøet som er spesielt og som kjøper burde vite? Er det for eksempel tvister med eller spesielle problemer i forhold til naboene?
4. Har selger sett bevegelser eller antydninger til bevegelser i grunnen eller på grunnmuren?
5. Foreligger det pålegg fra offentlige myndigheter på eiendommen som ikke er utført?
6. Er det blitt gjort arbeider på boligen som ikke er godkjent eller byggeanmeldt? Det kan være ombygging av bad, fasadeendring og bygging av garasje. Spør hvilke konsekvenser dette kan få for deg.
7. Har selger selv eller andre ikke-profesjonelle utført elektriker- eller rørleggerarbeider på boligen?
8. Har det lekket vann inn i boligen ved store nedbørsmengder?
9. Har selger sett fukt eller skjolder noe sted i boligen? Har det vært eller er det tegn på fuktighet, saltutslag eller tegn til sopp for eksempel i kjeller eller på loftet.
10. Har selger hatt mus eller veps i boligen?
11. Kjenner selger til sopp - eller råteangrep på boligen?
12. Har selger hatt problemer med vann eller kloakk i eiertiden?
13. Kjenner selger til skader på vinduer?
14. Har selger oppdaget lekkasjer, fuktproblemer eller andre problemer på badet? Har badet membran? Er det fall til sluket på badet, eller blir det damper på gulvet?
15. Har selger hatt noen problemer med taket?