

Knut Ivar Edvardsen, Trond Bøhlerengen,
Johan Gåsbak, Solveig Øyri,
Forbrukerrådet

(Sammendrag av
Dr. Joshua Thomas
Simon-Liedtke)

Sammendrag av
Boligkjøperboka

Undersøk boligen f  r du kjøper

Oslo, den 28. november 2021

Yoshi's Book Reports

Meta

Forord

Denne rapporten er et sammendrag av Knut Ivar Edvardsen, Trond Bøhlerengen, Johan Gåsbak, Solveig Øyri, Forbrukerrådets bok «Boligkjøperboka: Undersøk boligen før du kjøper» [1].

Innhold

1	Del 1: Slik ble husene bygd	2
1.1	Før 1910	2
1.2	1910 – 1945	2
1.3	1945 – 1960	2
1.4	1960 – 1980	3
1.5	1980 – 2000-tallet	3
2	Del 2: Undersøk boligen	4
2.2	Beliggenhet og utearealer	4
2.3	Bokvalitet, planløsning og overflater	5
2.4	Ventilasjon og inneklima	6
2.5	Oppvarming og energieffektivitet	6
2.6	Elektrisk anlegg	7
2.7	Bad og sanitæranlegg	7
2.8	Drenering, kjeller og fundament	8
2.9	Yttervegger og vinduer	9
2.10	Balkonger og terrasser	10
2.11	Loft, tak og takrenner	10
3	Del 3: Kjøpevettregler fra forbrukerrådet	12
3.1	Kjøp av ferdigstil bolig og bruktbolig	12
3.2	Kjøp av uferdig bolig	14
3.3	Kort om borettslag og eierseksjonssameier	15
3.4	Forsikringer	16
3.5	Spesielle klagemuligheter	17
4	Del 4: Adresser og litteratur	18

Fasit

Lorem ipsum [1, S. ???].

Bibliografi

- [1] Knut Ivar Edvardsen; Trond Bøhlerengen; Johan Gåsbak; Solveig Øyri; Forbrukerrådet. *Boligkjøperboka: Undersøk boligen før du kjøper*. SINTEF Byggforsk, Oslo, 2009.

Kapittel 1

Del 1: Slik ble husene bygd

1.1 Før 1910

We are not buying this!

1.1.1 Fasit

Fordeler: • God handverksmessig utførelse. • God takhøyde. • God beliggenhet.

Utfordringer: • Etterisolering av yttervegger. • Soppskader i etterisolert reisverkshus. • Vinduer (byggningsvern). • Vanskelig lydisolering. • Sprekker i fasaden. • branntekniske forhold. • Levetid av originale installasjoner. • Har det vært ekte hus-sopp? Hvordan ble det utbedret?

1.2 1910 – 1945

We are not buying this!

1.2.1 Fasit

Fordeler: • Funksjonelle bygg med praktiske planløsninger. • God beliggenhet, luft og lys. • Bra håndverkskvalitet. • Synlige rør.

Utfordringer: • Etterisolering av vegger (reisverk, murte/støpte vegger). • Soppskader i etterisolert reisverkshus. • Vinduer (byggningsvern). • Innredning av rom i kjeller (fukt-skade) eller loft kan være vanskelig. • Kuldebroer i bygårder kan ha kondens og svertesopp. • Dårlig lydisolasjon. • Levetid av originale sanitærinstallasjoner og sentralvarmeanlegg.

1.3 1945 – 1960

1.3.1 Oppbygning av småhus

Vegger: Bindingsverk med slankere dim., asfaltimpregnert papp, asbestsement (Eternit), reflekspapp, dampsperre av papp, uisolert eller ulike materialer (sag-/kutterflis, mineralull), blokker av porebetong (Siporex). **Etasjeskillere (gulv):** Trebjelkelag. **Tak:** Saltak med takstein, asfaltpapp. **Fundament:** vaskerom i kjelleren, betong. **Vinduer:** Koblede vinduer med to glass, vippe-/dreievinduer. **Varme- og lydisolering:** mineralull (10 cm), dårlig varme- og lydisolasjon. **Brannsikkerhet:** store svakheter. **Ventilasjon:** naturlig ventilasjon (ventiler i yttervegger, avtrekkskanaler i kjøkken, bad og toalett).

1.3.2 Oppbygning av boligblokker

Vegger: betong, porebetong, blokker av lettbetong. **Etasjeskillere (gulv):** plassstøpt betong, tilfarergulv, stålglatte overflater, linoleum. **Tak:** sal- og flate tak. **Fundament:** plassstøpt betong, armert betongsåle. **Vinduer:** som i småhuse-ne. **Varme- og lydisolering:** dårlig (25-33% av dagens krav). **Brannsikkerhet:** ivaretatt. **Ventilasjon:** s.o. **Sanitærinstallasjoner:** innlagt varmt og kaldt vann, eget bad med badekar og wc. **Oppvarming:** elektrisk paneloven, sentralfyr.

1.3.3 Fasit

Fordeler: • Gunstig beliggenhet. • Garasje- og parkeringsplass. • Små balkonger. • Boder på loft og i kjeller.

Utfordringer: • Fukt- og avskallingsproblemer i veggene (porebetong). • Dårlig lydisolering (etasjeskiller, sterkt trafikkerte gater). • Dårlig kvalitet på vinduer. • Etterisolering av tak, vegger og etasjeskillere (spesielt mot kjelleren). • Innredning av rom i kjeller eller loft kan være vanskelig. • Kuldebroer på yttervegger kan ha kondens eller svertesopp. • Levetid av originale installasjoner. • Asbestsanering kan være aktuell.

1.4 1960 – 1980

1.4.1 Oppbygning av småhus

Vegger: bindingsverk med 10 cm mineralullisolasjon. **Etasjeskillere (gulv):** trebjelkelag (slankere., men høyere). **Tak:** prefabrikkert takstoler med relativt slakt fall (begrenset loftplass pga liten takvinkel og W-takstol). **Fundament:** ringmur og kryperom, blokker av lettklinker (25 cm), våt-/oppbevaringsrom i bakkant mot terreng, sove-/oppholdsrom i framkant. **Vinduer:** isolerruter med to glass. **Varme- og lydisolering:** bedre isolert på en akseptabel måte. **Brannsikkerhet:** store svakheter. **Ventilasjon:** naturlig ventilasjon.

1.4.2 Oppbygning av boligblokker

Vegger: plasstøpt betong, prefabrikkerte elementer, sandwich-elementer av betong, skumplastisolasjon i fasaden, lette, ikke-bærende bindingsverksvegger (10 cm isolasjon). **Etasjeskillere (gulv):** plasstøpt betong, prefabrikkerte betongelementer, vinyl, vegg-til-vegg tepper med nålefilt. **Tak:** flat, kompakt eller oppførede tretak. **Fundament:** støpt grunnmur, lettklinker (Leca) **Vinduer:** s.o. **Varme- og lydisolering:** Som småhus, ikke gavlveggene med mangelfull isolering, brukbar lydisolering (bortsett fra mot sterkt trafikkerte områder). **Brannsikkerhet:** brukbar. **Ventilasjon:** naturlig ventilasjon. **Våtrom:** ment for badekar. **Oppvarming:** elektriske panelovner under vinduene, soloppvarminssystemer og varmpumper.

1.4.3 Fasit

Fordeler: • Større balkonger, eller terrasse. • Brukbare lydisolering. • Flyttbare lettvegger inne.

Utfordringer: • Tekning for tak med W-takstoler. • Sopp-skader i hus fundamentert med ringmur og kryperom. • Risiko for taklekkasjer for flate tak med utvendig nedløp. • Kuldebroer i boligblokker. • Lekkasjer er ikke uvanlig. • Fuktskader i baderom. • Asbestsanering kan være aktuell. • Innredning av rom i kjeller kan være vanskelig. • Etterisolering.

1.5 1980 – 2000-tallet

1.5.1 Oppbygning av småhus

Vegger: bindingsverk med isolasjon (15 cm). **Etasjeskillere (gulv):** trebjelkelag isolert med mineralull, vegg-til-vegg-tepper, parkett, vinyl, kork, keramiske fliser, linoleum. **Tak:** sperretak, loftromstakstoler, isolasjon på 20 cm, takstein, trepanel som himling. **Fundament/underetasje:** plasstøpt, blokker av lettklinker, bedre fuktsikring og bedre varmeisolering, ringmur. **Vinduer:** delt opp med sprosser. **Varme- og lydisolering:** varmekomfort og energiforbruk nesten som i 2009, nye og bedre løsninger for etasjeskillere. **Brannsikkerhet:** store svakheter. **Ventilasjon:** mekanisk avtrekksventilasjon, balansert ventilasjon og varmegjenvinning.

1.5.2 Oppbygning av boligblokker

Vegger: plasstøpt betong, bindingsverkvegger med isolasjon (10/15 cm). **Etasjeskillere (gulv):** plasstøpt betong, vinyl, vegg-til-vegg tepper med nålefilt, parkett. **Tak:** kompakte, flate tak, terrasseblokker. **Fundament:** våt-/oppbevaringsrom i bakkant mot terreng, sove-/oppholdsrom i framkant, plasstøpt betong, innvending isolering, ringmur. **Vinduer:** s.o. **Varme- og lydisolering:** kuldebroer, akseptabel lydisolering. **Brannsikkerhet:** god ivarettatt. **Ventilasjon:** ventiler i overkarmen og avtrekk over tak fra kjøkken og sanitærrom. **Våtrom:** dusj på vegg og gulv, «rør-i-rør»-prinsippet, keramiske fliser. **Oppvarming:** elektriske panelovner og gulvvarme, ved-/peisovn, fjernvarme.

1.5.3 Fasit

Fordeler: • Bedre varmisolering. • Bedre ventilasjon. • bedre lyd- og brannisolering.

Utfordringer: • Mange kvalitetsfeil i andre halvdel av 80-tallet (hektisk byggeaktivitet, mangel av fagfolk). • Mugg og sopp i yttervegger mot terreng. • Skjulte skader i våtrom. • Konstruksjonsfeil i tak med isolert skrå himling. • Lekkasjer i terrasser over oppvarmede rom. • Kuldebroer og luftlekkasjer.

Kapittel 2

Del 2: Undersøk boligen

2.2 Beliggenhet og utearealer

2.2.1 Fra byggreglene

Bygget/terreng/bolig skal ha • tilstrekkelig uteoppholdsareal for rekreasjon og lek (god kvalitet, avskjermet mot trafikk); • sikrede nivåforskjeller; • tilstrekkelig fall for å lede bort overflatevann. • oppbevaringsplass på minst $5\frac{1}{3}m^2$ (ute-/innebod).

OBS! Noen boliger mangler tilgang til uteområde, er så bratte at de er lite egnet som uteoppholdsområde, ikke gir mulighet for ut-/påbygging, mangler gjesteparkering.

2.2.2 Beliggenhet

Hvordan er • **vårpåkjenningen**? Ligger den åpent og utsatt til vind og vær, krever det mye vedlikehold og påvirker bruken av utearealet. • **skråningen**? Ligger den i bratt/skrånende terreng, sjekk hvordan smeltevann og overflatevannet vil renne.

2.2.3 Atkomst

Sjekk • **muligheten for å kjøre fram** til boligen; • noen stigninger som er vanskelige om vinteren; • grei innkjørsel og kort avstand fra/til parkeringsplassen; • garasje med godt nok manøvreringsareal; • **innkjørsel og port** som er brede nok for store flytningsbiler; • **inngangspartiet** med sliksikkerhet (sommer og vinter!), jevn overflate. Keramiske fliser og tre materialer kan være glatte når det regner; • overbygg er en fordel, uten bør det være fall bort fra huset; • trapp med rekkverk; • heis for bedre tilgjengelighet.

2.2.4 Uteareal/fellesareal

Sjekk om det fins privat/felles uteareal • størrelse og bruksmuligheter, • **orientering**, • når sola kommer, • om det fins **trær** / grønne fellesarealer (påvirkning til solforholdene, nærhet til huset), • om det fins noen **bygninger** som kaster skygge.

2.2.5 Uteareal over underliggende rom

Løsninger over garasjeanlegg er vanlige og trenger takteking/membran, tette gjennomføringer og gode avrenningsforhold. De er ganske skadeutsatte med stor risiko for fuktskader.

2.2.6 Tomt, utbyggingsmuligheter, forpliktelser

Sjekk • **muligheter** for utvidelser, til-/påbygg, anneks, garasje, osv. • **servitutter og heftelser**¹. • **bestemmelser i arealplaner** som byggegrenser, krav om at all bygninger er samlet i tun, osv. • om bruksarealet er begrenset av tilstøtende vei som går gjennom tomtegrensa; • **utnyttingsgraden (U-grad)**; • regler som begrenser bygningens grunnflate i forhold til tomtearealet og høyde; • **avstand til nabogrensene (4m)**, **til andre bygninger (8m)**, garasjer (1|2m). Man kan ofte «kjøpe» seg fri (vegg, takk med tilstrekkelig brannmotstand).

2.2.7 Nabolag

Mulige irritasjonskilder er • havne-/produksjonsanlegg, • serveringssteder, • varemottak, • trafikk (tog, bane bil, osv), • bensinstasjoner, • ballbinger, lekeplasser, • idrettsanlegg, • gartnerier, • **magnetfelt** fra kraftlinjer. Tenk på din egne toleransegrense og livsfase!

2.2.8 Nærområde

Hvor **nær** ligger kommunikasjonsmidler (gang-, sykkelsti, buss, trikk, tog), butikker og andre servicetilbud (post, bank, apotek, treningsstudio, osv.), parker/naturområder, lekeplasser/ballbinge, osv? Veldig viktig spesielt for eldre som flytter.

2.2.9 Praktiske uteforhold

Boligen bør ha stor nok oppbevaringsplass til sportsutstyr som bør være ventilert og tørr. **Eneboliger** som ble bygd om med utleieenhet, må tilbyr bod til begge enheter.

¹«rettigheter på en grunneiendom som begrenser grundeierens bruk av eiendommen» [1, S. 48]

2.3 Bokkvalitet, planløsning og overflater

2.3.1 Fra byggreglene

Oppholdsrom/bolig skal ha • tilfredsstillende utsyn og dagslys; • tilstrekkelig plass (minst $7m^2$ bruksareal); • bod (minst $3|1.5m^2$ for vanlige / ettromsleiligheter) eller minst 2 løpemeteskap. • trapp med sikker avgrensning, håndlist på begge sider (bredde på minst $0.8m$; høyde på minst $2m$). • tilfredsstillende lyd- og vibrasjonsforhold; • **god mulighet for arbeid, hvile, rekreasjon, søvn og konsentrasjon**; • gi tilfredsstillende sikkerhet ved brann med oversiktlige, lettfattelige rømningsveier som fører til sikkert sted.

OBS! Noen sjenerende lyd fra naboileigheter/trafikk ikke oppfattet med en gang. Er det tilstrekkelig med vinduer? Noen boliger kan ha innsyn/innkikk fra andre boliger og lite dagslys. Er det tilstrekkelig med bod- og oppbevaringsplasser. Trapp skal være trygg siden den er en typisk kilde for hjemmeulykke. Tenk også på framtidige behov. Bare fordi annonsen sier livsløpsstandard, betyr ikke at det passer for rullestolbruker.

Spør etter hva slags utbedringer som har blitt gjennomført og når. Det er best å få dokumentasjon mht. boligens historie.

2.3.2 Livsløpsstandard, tilgjengelighet og universell utforming

Livsløpsstandard² / universell utforming (uu)³ betyr praktisk at man kan bruke leiligheten med en enkel, manuell rullestol: • Trinnfri atkomst til leilighet / privat uteplass. • Tilstrekkelig plass for manøvrering av rullestol. • Brede nok kommunikasjonsveier / dører. • Tilgjengelig badrom / boenhet.

2.3.3 Hovedgrep - planløsning og dagslys

Viktige begrep er: • **Boligens bruksareal (BRA)** innenfor yttervegger. • **Boligens bruttoareal (BTA)** målt fra utsiden av bygningens yttervegger. • **Primærrom (P-ROM)** er det faktiske gulvarealet i de primære rommene (stue, soverom, kjøkken, bad, entré og kommunikasjonsarealer). Begrepet er svært upresist! Sjekk alltid hva P-rommet omfatter. Bad eller soverom bør ikke ha direkte ankomst til stue/kjøkken. • **Bygd areal (BYA)** er bygningens «fotavtrykk».

Jo flere frie fasader boligen har, jo bedre med **dagslys og utsyn**. Høy tomteutnyttelse eller blokker med inntrukket nisje i fasaden kan gi mindre dagslys. Sjekk om det føles inne-stengt. Fins det gjenboere? Sjekk **romhøyden** (minst $2.4m$),

under skråtaket (minst $1.5m$ i bakkant av møbler): Under $1,0 - 1,2m$ er det vanskelig å utnytte. En plass må ha minst $1,9m$ i høyden / $0,6m$ i bredden for å telle til boligens areal.

2.3.4 Vindfang, entré

Et vindfang er **en sluse** mellom ute og inne som fungerer som skittensone hvis den har egnet gulvbelegg (keramiske fliser, hardbrent tegl, terrazzo og vinylbelegg). Den skal ha plass for av-/påkledning ofl. skal kunne oppholde seg samtidig. Man sparer ikke plass hvis man skal skifte i oppholdsrommet.

2.3.5 Garderobe og innvendig oppbevaring

Det bør være nok innvendig oppbevarings-/skapsplass med nok betjeningsareal (minst $0,9m$ dypt) og utvendig sportsbod og skap i entré, soverom og kjøkken.

2.3.6 Passasjer og trapper

Sjekk **dørbredden** (minst $9M / 0,76m$), balkongdører (minst $10M / 0,86m$) og terskelhøyden (maks $2cm$). Det er ofte høgare terskel etter modernisering av bad. **Trapper** skal være bygd på en måte at ingen kan skade seg (list på begge sider).

2.3.7 Stue / Soverom

Viktig er formen, plasseringen, dører, vinduer og fleks. bruksmuligheter (spisebord, tv, sofakrok, seng). En stue bør ikke ha inngang til badrom/soverom. Tenk lengre enn dagens behov!

2.3.8 Kjøkken

Viktig med kjøkkenet er tilstrekkelig sammenhengende benklengde, nok stikkontakter og tilstrekkelig kapasitet på sikringene. En spiseplass for beboere er også en pluss.

2.3.9 Overflater, gulv, vegger

Noen overflater (tapet, maling) kan enkelt endres, men oppussing koster penger. Eldre overflater har høy egen-/markedsverdi. Sjekk **knirking i gulv** som trenger utbedring. Sprekker i hjørner og mellom vegger/himling er vanlige (boligen er i bevegelse). Andre sprekker bør påpekes (spesielt i finishen på listverk pga. dårlig håndverk). Noen boliger har skjevheter (vanskelig å montere fast innredning). Sjekk om fast innredning er montert i lodd / i forhold til himlingen. Dører som ikke går igjen, kan skyldes slitt hengsler.

² «Man kunne bli boende også med midlertidlig eller lettere bevegelseshemming» [1, S. 58]

³ «[A]lle så langt som mulig kan bruke [boligen]» [1, S.58]. Boligen er så naturlig, selvfølgelig og brukbar for alle. Egentl. et uoppnåelig ideal i virkeligheten.

2.3.10 Privatliv, lyd fra naboeligheter

I rekkehus kan lyd forplantes sideveis mellom boligene, spesielt fra trapp inntil skilleveggen eller felles trappeoppgang. Vertikaldelte boliger/rekkehus har bedre lydisolering/brannsikring. Sjekk om støy/innsyn i boliger i svalgangshus er akseptabel. Etasjeskillere i tre har dårlig (må ofte bedres ut), etasjeskiller i betong har bedre lydisolering. I gamle bygårder må du regne med lyder fra leiligheten over. Tenk om du er komfortabel med å flytte fra enebolig til leilighet.

2.4 Ventilasjon og inneklima

2.4.1 Fra byggereglene

Luftkvalitet/bygninger skal • være tilfredsst. mht. lukt og forurensning og uten skadelige konsentrasjoner mht. helsefare og irritasjon; • ha avtrekk i kjøkken, sanitær- og våtrom, • ha minst 1 vindu/dør som kan åpnes mot det fri i oppholdsrom, • ha radonforebygg. tiltak, • ikke få fuktskader og helserelaterte probl. av grunn-/bruksvann, nedbør og luftfuktighet.

OBS! Mangelfull ventilasjon gir økt fuktinnhold i inne-luften (kondens, mugg, lukt fra kjøkken og toalett) som kan komme utenfra eller innfra. Tettere boligene trenger en god ventilasjon. Dårlig inneklima skyldes feil bruk av ventilasjonsanleg. Ventilert ekstra det første året i nybygg.

2.4.2 Ventilasjon

Frisk luft skal tilføres, gammel luft suges ut. 1. **Naturlig v.:** Vindkrefter/temp.forskjeller skifter ut luft gjennom avtrekkskanaler og friskluftventiler, spalter/rister over/under dører el. dører som står på gløtt. Ofte trenger man kjøkken-/badvifte i tillegg. 2. **Mekanisk v.:** Avtrekksvifter suger ut gammel luft. Test med et papirark og få fagkyndig råd hvis avtrekket ikke fungerer. 3. **Balansert v.:** Egne kanaler for friskluft og avtrekkskanaler fra kjøkken/bad + aggregat med varmegjenvinner.

2.5 Oppvarming og energieffektivitet

2.5.1 Fra byggereglene

Varmeanlegg skal ha lavt energibehov og være miljøvennlige.

OBS! Sjekk • kapasitet på oppvarmingsanlegget, • boligens oppvarmingsbehov (størrelse, isolering, brukervaner). Eldre

2.3.11 Brannsikkerhet og rømning

Vinduer og balkong som er mindre enn 5m over bakken skal kunne brukes som **rømningsveier**. Man kan også bruke fastmonterte stiger. Alle soverom bør ha rømningsvinduer som lett kan åpnes. Generelt skal alle boliger ha minst to uavhengige utganger til det fri. Sjekk at **pålagt brannsikringsutstyr** er til stede (brannvarsler, håndslukkeapparat, egnet brannslange). Vegger og etasjeskiller skal ha tilfredsstillende krav til **brannmotstand**. Husk at utleiebolig må tilfredsstillende samme krav til brannsikkerhet som ved nybygging.

Alle oppholdsrom bør ha **tillufts-** i tillegg til vindusventiler (skal stå åpne året rundt!). Om vinteren kan de gi trekkproblemer som kan føre til kaldras. Kjøkkenvifte og **peis** jobber ofte mot hverandre. (Åpne ett vindu for å sett fyr på peisen.)

2.4.3 Renholdsvennlighet

Gulvarealet skal være stor nok for rengjøring (også under store møbler). Best for inneklima: • skap som går opp til himlingen (i garderobe, i kjøkken); • atskilt kjøkken. Veggflater med relieff, vegg med ru overflater, liggende panel, teppegulv, slipt gammelt bordgulv, o.l. kan samle støv.

2.4.4 Radon

Radon er en radioaktiv gass som kan øke risikoen for lungekreft. Kommunene må ha oversikt over omfanget av radon i kommunen. Det måles med langtidsmålinger på minst to måneder. Enkle tiltak mot radon innholder å tette sprekker og forbedre ventilasjonen. Radon fra borevann løses med radonavskillere. Ellers må man installere balansert ventilasjon, radonbrønn el. legge radonsperre. Det er viktig når man skal innrede oppholdsrom 1. og 2. etasje og i kjeller.

vedovner kan være mindre effektive/miljøvennlige. Husk tilskuddsordning for innkjøp av alternativ oppvarming (Enova).

2.5.2 Oppvarmingskilder

Det er lurt å ha **flere oppvarmingskilder** (en kan svi). Det er vanlig med • nyere elektriske panelovner (kan let styre

temperaturen, sjekk alltid at de har termostat!), • rentbrennende vedovner er (nyere er ofte mye mer effektive enn eldre), • **anlegg med vannbåret varme** (energifleksibelt), • **luft-til-luft-varmepumpe** (miljøvennlige, men trenger utetemp over ~5 minusgrader), • **gass** (bør ha foreliggende serviceavtale). Pass på flis-/steingulv som krever gulvvarmeanlegg. Dårlig isolert kjellergulv / gulv på grunn kan også øke energiforbruk. Pass på at nedgrav oljetank kan trenge vedlikehold.

2.5.3 Behov/mulighet for isolering

Vurder etterisolering • for bygg fra før 1970-tallet (tettere bolig gir mindre trekk, bedre inn klima og sparer inn oppvarmingskostnader). • når man vedlikeholder tak, vinduer og

utvendig kledning. Man kan isolere 1. mot loftet ved å isolere etasjeskilleren / oppå etasjeskilleren, eller blåse inn isolasjon, 2. skråtaket, kanskje samtidig med ny tekning, 3. veggene med innblåsing, nytt isolasjonlag utvendig, innvendig etterisolering, 4. kjellervegger/-gulv med utvendig isolering. 5. veggene kombinert med å skifte vinduer. Sjekk isolasjonkalkyle hos Enova for å se hvor mye du kan spare. Energimerking viser hvor mye man bruker i oppvarming. Kartlegg oppbygning av konstruksjonen før isoleringen! Lave felleskostnader i eldre boligblokker peker på at man ikke har gjort større oppussingsarbeider (dvs høgare strømgeregninger og større felleskostnader om noen år). Istapper langs taket om vinteren tyder på luftlekkasjer innenfra og manglende isolering.

2.6 Elektrisk anlegg

2.6.1 Fra byggereglene

Elektriske anlegg skal ikke lage skader. Eier er ansvarlig for kontroll utført av elektroinstallatør (dokumentasjon, samsvarserklæring for kontroll fra 1999). Kun jordede stikkontakter. Jordfeilbryter for bad fra januar 1999.

OBS! Eldre elektriske anlegg kan være brannfarlige. Downlight skal ha kasse med luftlag over lysarmaturen, ikke legg isolasjon direkte ned på armaturen. Teknisk utstyr bør ha egne kurser (komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, varmtvannsbereder.) Du må planlegge utskifting for eldre elektriske anlegg en fra før ca. 1960. Hovedsikringen bør ha minst 25 A.

2.6.2 Elektrisk anlegg

Tenk på dine bruksvaner, hvor mye utstyr du har: Sjekk kapasitet, og om det er plass til flere sikringer og utvidelese av kapasitet

et i **sikringsskapet**. Det er dyrt å øke kapasitet og legge nye kurser. Sikringsskap med skrusikringer bør utvides, fornyes og forsterket med automatsikringer (fra 1970-tallet). I dag er jordfeilbryter obligatoriske. Det bør være en **stikkontakt** per hver annen meter (f.eks. 8-10 kontakter i stuen). Skjøtekontakter / kvaser av ledninger peker på manglende stikkontakter og er brannfarlige. Ny jording må etableres ved modernisering av gamle vann- og avløpsrør av metall med plastrør. Gamle ledninger med metall- eller tekstilkappe må skiftes. **Skjult elanlegg** av eldre boliger krever en omfattende modernisering, ellers må utenpå monterte ledninger fortsette å være utenpåliggende/synlige og ikke dekkes til av kledning. Fra 1999 må elektriske arbeider kontrolleres av elektroinstallatør.

2.7 Bad og sanitæranlegg

2.7.1 Fra byggereglene

Lekkasjer skal forhindres, oppdages enkelt og ikke føre til skade på annen installasjon og bygningsdel. Vanninstallasjonen bør være lett utskiftbar, gulv ha tilstrekkelig fall mot sluk, vegger og gulv i våtrom ha egnet, vanntett sjikt (membran). Vannmengden og -trykket skal være tilskrekkelig, våtrom og toalett ha avtrekk. Vegger med innebygde sisterner skal sikres mot lekkasjer (synliggjør lekkasjer). Tørre rom med vanninstallasjoner skal ha overløp / være sikret med lekkasjestopper.

Vær OBS! på • manglende fall mot / utett overgang mot sluk, • utett/manglende membran, • utette fuger, • vindu i dusjsonen, • skulte lekkasjer, • manglende tetting rundt rør fram til dusjarmatur, • manglende avskjerming av dusjsonen

Du må planlegge utskifting etter ca. 25-30 år (gjennomsnittsfamilie) eller lengre (brukt av få eller eldre personer). Gamle bad kan brukes hvis det er beskyttet mot direkte vannsøl (dusjkabinett). Rør bør kontrolleres etter 50 år. Servanter og klosetter byttes etter estetiske hensyn, tappearmaturer og varmtvannsbereder etter 15 til 20 år. Modernisering av gamle

bad kan være kostbar (ikke laget for dusjer). Moderne bad skal ha membran. Rørskifting bør vurderes ved modernisering.

2.7.2 Kapasitet og planløsning

Det bør • ha sammenhengende **benk** i god høyde (rullestolk, brette/stryke tøy, osv), • fins skapplass og/eller hyller, • være nok betjeningsarealer og fri gulvplass for av-/påkledning og tørking med håndkle (minst 0,9x1,1m), • være **sliksikkert** (vinyl) (fliser kan være glatte).

2.7.3 Badets alder og tidligere bruk

Gamle bad med vinyl kan være i god stand (avhengig av bruk). Sjekk at det fins **god ventilasjon** (vindu for fort og ekstra lufting, vifte, o.l.). Mugglukt er tegn på at noe er feil!

2.7.4 Våtzone

Våtsoner er områder «på badet som får mye vannsprut» [1, S. 107]. Dusjen bør • være avskjermet for å beskytte mot vannsprut, • ha åpen spalte mellom gulvet den nederste kanten av dusjveggen (eller et ekstra sluk ute på badegulvet eller et drenerende hull i sokkelen av dusjkabinettet), Badegulvet skal være tett (selv med dusjkabinett) og ha fall til sluk.

2.7.5 Membran

Påstrykningsmembran er mest vanlig på vegger eller gulv med fliser. Noen gulv kan ha banemembran eller vinylbelegg (som gir kontroll over utettheter). Minimum tykkelse bør være 1mm. Spør alltid om dokumentasjon for hvilke produkter som bke brukt. Uten dokumentasjon bør du sjekke først. I mellomtiden kan du installere dusjkabinett eller badekar. Du kan få mer informasjon fra Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

2.7.6 Fall på gulvet og sluk

Sjekk fall (klinkekule, skru på dusjen) og høydeforskjell mellom overkanten av sluket og døra (minst 2.5cm). Fall på store

fliser er vanskelig, det er best med vinyl og fugefrie plastbelegg. Det bør være tett mellom sluk og membran. Fjern slukristen for å se om sluket er enkelt å rense (mist fire ganger i året).

2.7.7 Overflater og sammenføyninger

Elastisk fugemasse bør brukes i fuger, i hjørner og i himling (sjekk med fingeren!). Sprukne fliser og utette skjøter i veggvinyl/baderomstapet bør skiftes/utbedres. **Gjennomføringer** kan lage hull i membranen og trenger ekstra tetning. Færrest mulig gjennomføringer i våtsoner er best. Delte **fliser** bør ikke være mindre enn en halv flisbredde og flisoverflaten på gulvet skal være jevn. Sprekker i horisontale fuger på veggene, sprukne fliser og løse fliser kan være tegn på fuktskader.

2.7.8 Vann og vannrør

Sjekk **rent vann og vanntrykket** (skru på flere kraner samtidig). Eldre rør enn 50 år bør skiftes. Sjekk at **varmtvannstanken** er tilgjengelig for utskifting og har nok kapasitet: 1. < 140l (2-4 personer), 2. < 200l (3-5 personer), 3. > 300l (6-8 personer, badekar). Det bør ta mindre enn 10 sekunder for vannet til å bli varmt. **Åpen rørføring** (vannrør utenpå veggen) er enklere for å oppdage lekkasjer. **Rør-i-rør-system** (rør av plast med et ekstra plastrør utenpå, inni veggen) har fordelerskap som skal stå i et rom med sluk/avløp. Skap i våtsonen skal også være vanntett og det skal være tett mellom skapet og membranen i veggen. Vær spesielt obs på rør-i-rør som ble bygd før siste halvdel av 90-tallet (lite kontroll). Utskifting av rør kan bli veldig kostbart! Klosett med innebygd systerne bør ha sammenhengende membran under og bak systerne, og bør ha spalte langs gulvet for drenering. Systerne er kjent for å være utsatt for skader.

2.7.9 Innvendig avløpsrør

Gamle støpejernsrør kan få rustlag (grafittisering). Levetid er over 100 år, men det er anbefalt å skifte ut etter 50 år.

2.8 Drenering, kjeller og fundament

2.8.1 Fra byggreglene

Sigevann skal ledes bort fra bygget. Fukt skal ikke trenge inn i konstruksjonen. Terrenget bør ha tilstrekkelig fall fra bygget.

Vær OBS! på • håndtering av drenering når boligen ligger i skrånende terreng, nederst i en helning, i et flatt område osv., • skader i kjelleren pga tilstoppet eller dårlig drenering, • skjulte fuktproblemer i innredet boligrom i kjelleren, • rømnings-

vindu i kjelleren, Bygningrør på sprengstein og med tilfylling av grove drenerende masser har god drenering, bygninger på tilfylling av finere masser har ofte dårlig drenering.

2.8.2 Fallforhold, drenering og fuksikring

Anbefalt fall er minst 1 : 50 over en lengde på minst 3m. Pass på at det ikke er fall mot grunnmuren! Fall langs av huset kan også være nyttig. Drenerende masser og en grunnmurspla-

te med knaster eller riller som avslutter i terrengnivåer med en dekklist øverst kan brukes for **fuktsikring**. **Nedløpsrør** bør ha forlengelse ut til terrenget. Undersøk nærmere når du har innredet boligrom i kjelleren for hus uten fall (utbedringskostnader til fuktsikring, planering og drenering).

2.8.3 Ventilasjon

Sjekk at kjelleren har god ventilasjon med vegg-/vinduventiler og spalter over/under dører. La ventilasjonslukene stå åpne og rens/etterse kanalene jevnlig.

2.8.4 Oppbygningen av kjellergulvet

Sjekk hvordan kjellergulv er bygd opp (tilfarergulv, varmekabler, o.l.). Rom som skal innredes trenger isolering. Vanlig tykkelse på gulvet er 5cm (– 1970 – 1990-tallet) eller 15–20cm (1997 –). Romhøyde bør være minst 2,2m. Tregulv er skadeutsatt. Spør etter årsaken for mugglukst!

2.8.5 Eldre, uinnredet kjeller

Kartlegg grundig for oppgraving/drenering, fuktsikring, innvendig/utvendig isolasjon. Spesielt kjellere fra 1960/70-tallet trenger fagkyndig råd. Sjekk **fuktigheten** (innebygd fukt, påfølgende råte) der det er delvis malt eller delvis uten maling: salt utslag, fuktskjolder avskallende maling. For mye fukt kan

være vanskelig for lagring av matvarer, klær, o.l. Kjellere fra før 1910 – 1960 bør ikke innredes! Mugglukst tyder på fukt.

2.8.6 Innredet kjeller

Innredet kjeller fra 1960–1980-tallet trenger oppgradering av dreneringen og fuktsikringen. Legg til ekstra isolering, helst utvendig. Spør om fuktsikringen er utbedret i etterkant (inn-/utvendig?). Ta forbehold hvis du ikke får svar. Spesielt kjellere med fuktsymptomer trenger oppgradering (fuktskjolder, misfargin, utbuling på lister, kledning og belegg nede ved gulvet). Fukt/kondens i kjelleren er typisk (bak store møbler, osv.). Utbygging til utleieenhet må tilfredsstille kravet til byggreglene (TEK) (volum, dagslys, rømning, lydisolering, brannsikring, innneklima) og er søknadspliktig. Spør etter dokumentasjon for godkjenning hvis du kjøper hus med utleieenhet.

2.8.7 Kryperom

Kryperom er skadeutsatte. Sjekk dem selv eller sammen med en fagperson. Ta forbehold hvis du ikke kan inspisere det.

2.8.8 Fundament

Spør etter sprekker som skyldes f.eks setninger i grunnen. Ta forbehold hvis du ikke kjenner til årsaken av setningene.

2.9 Yttervegger og vinduer

2.9.1 Fra byggreglene

Nedbør skal bli drenert bort. Fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader. Vinduer skal ha barnesikring f.o.m. 2. etasje.

Vær OBS! på • kledning uten lufting/drenering (tre), • for nær avslutning over bakken av kledningen (tre), • mangelfull tetting rundt vinduet (tre, mur/betong), • manglede/defekt sålbeslag under vinduet (tre, mur/betong), • gamle, lite brukervennlige, lite energivennlige vinduer (tre, mur/betong), • sprekker, bom, avskalling av puss eller maling (mur/betong)

Du må planlegge utskifting når du registrer • oppsprekking og avskalling på vegger på mur eller betong (vurdér etterisolering); • malte/beisede vegger som er eldre enn 5–12 år (krever jevnlig vedlikehold); • sprekker eller løsning av fugene for upusset tegl. Skift ut vinduer for bedre vinduspussing, lydisolering eller energiegenskaper (spesielt forseglede ruter fra 1960-/1970-tallet). Sjekk om kledningen er utlektet eller ikke (mellomrom på baksiden av kledningbordene, vanlig uten før 1960). Utbedring med ny kledning og vindsperre pluss muli-

gens etterisolering blir aktuell etter 40–60 år. Utlektet kledning må males/beises hyppigere. Det blir råte ellers.

2.9.2 Avstand mellom veggkledningen og bakken

Avstand mellom veggkledningen og bakken bør være minst 30cm for å beskytte mot vann og jord som spruter fra bakken (sverting, begroing).

2.9.3 Yttervegger av tre

Runde propper er ofte tegn for etterisolering med innblåsing av isolasjon. Sjekk for tegn i **overflatebehandlingen**: Begroing og svarte prikker i malingen (svertesopp) indikerer at overflaten trenger rengjøring. Sprekker/flaker trenger malingsfjerning og maling. Mykt treverk som gir liten motstand og smuldrer opp i biter er nedbrutt. Runde bobler i malinger peker mot linoljemaling som trenger å bli fjernet før ny maling er malt på. Spør om omfanget av råte eller ta forbehold før budrunden. Sjekk de følgende stedene: • sammenføyninger

(skjøter, hjørner), • vannbordet og neddert bord mot vannbordet, • sålbenk under vinduet, • tetning og beslag rundt vindu, • kledning bak nedløpsrør, • helt nederst på stående kledning. Skjøtene bør være tette / godt sammenføyd uten sprekker eller spriker. Sålbenk bør ha beslag og stå på skrå. Det bør være tett og godt beskyttet mot regn rundt vinduer.

2.9.4 Yttervegger av mur og betong

Sprekker og riss på pusset mur-/betongvegg har mest estetiske betydning. Mange sprekker kan føre til fuktighetsproblemer. **Fugene** mellom mursteinene skal være hele og tette. Forvitrede fuger/ hull, løs/utbulende puss må repareres.

2.10 Balkonger og terrasser

2.10.1 Fra byggereglene

Balkong/terrasse skal være sikre i bruk med tilfredsstillende brukskvalitet. Rekkverk skal hindre at personer kan falle ut. Balkonger er utbygg som stikker ut fra bygningen. Terrasser er uteplass som ligger på bakken / over underliggende rom.

Vær OBS! på om det er lav terskel mellom balkong/terrasse (kan føre til vannlekkasje men øker tilgjengelighet for uu). Terrasser i eldre terrasseblokker er skadeutsatte. Du må planlegge utskifting etter 25 – 30 år for terrasser over rom (som for tak). Eldre balkongdekker kan ha korrosjon (rust) i armeringen.

2.10.2 Bruksmuligheter og klimaskjerming

Øverste balkong/terrasse mangler takk/skjerming fra balkong/terrasse over. Markise/takutspring er en fordel (sjekk at den virker!). Om vinteren kan det være store mengder snø, snøsmelting, smeltevann. Hva kan du gjøre med store snømengder? Utadslående dør er best. Innadslående dør kan gi lekkasjer. Det bør være fall til nedløp for at vannet kan renne av (sjekk for tegn på vannsamling). Sjekk god høyde på terskelen for at fukt ikke kan trenge inn. Sjekk tilgjengeligheten.

2.11 Loft, tak og takrenner

2.9.5 Vinduer

Nyere vinduer er mer energivennlige og har ofte bedre åpne-/lukkemekanismer (mer komfort og lavere fyringsutgifter). Vanskeligheter i å åpne/lukke vindu kan være tegn for dårlig vedlikehold eller skjevheter i huset. Spør etter årsaken og ta forbehold før budrunden. Vinduer som akkurat ble skiftet ut, betyr også mindre fellesutgifter de nærmeste årene. Utskifting av gamle vinduer med kulturhistorisk verdi kan være søknadspliktige. Det gjelder også innsetting/fjerning/tilleg av vinduer med annen størrelse eller utseende. Sjekk hvordan **store glassfelt** som ikke kan åpnes blir pusset (del av felleskostnader?). De blir kalde om vinteren og veldig varme om sommeren. **Svertesopp** helt nederst på vindusrammen er ofte tegn for kondensproblemer og dårlig ventilasjon.

2.10.3 Tilgjengelighet

Trinn opp fra boligrom gir dårligere tilgjengelighet. For livs- løpsstandard bør balkongen være minst 1,8m dypt og 3,0m lang. Døra bør ha karmmåle på 10M (minst 86cm). Terskelen bør ikke være høyere enn 2cm, men fuktsikring krever minst 5cm. Ellers må balkongen/terrassen ha spaltegulv.

2.10.4 Terrasse over underliggende rom

Utvendig nedløp bør ha varmekabler. Sjekk at du kan kontrollere sluket. Innvendig nedløp er best.

2.10.5 Balkong

Vedlikehold malingsavskalling, misfarging og skitt på overflaten. Det bør være nedløp for å lede bort vann. **Rekkverk** bør være minst 1,0m eller 1,2m (> 10m over bakken) høyt og spalter bør ikke være større enn 10cm. Horisontal åpning mellom gulv og rekkverk skal være maks 5cm. Sjekk for armeringskorrosjon (rust i betongen, avskalling). Det kan føre til store kostnader pga utskifting i framtiden.

2.10.6 Treterrasse på bakken

Treterrasser på bakken trenger vedlikehold/utskifting (råte).

2.11.1 Fra byggereglene

Tak skal ha tilstrekkelig fal og avløp for at regn og smeltevann kan renne av. Snøsmelting skal ikke føre til skadelig ising.

Vær OBS! på • lekkasjer rundt beslag og skorstein, • snøsmelting, isdannelse, lekkasjer og kondens rundt takvindu, • lekkasjer gjennom undertaket, • skader på tekningen, • defekte takrenner for skrå tretak, og • utette gjennomføringer • lekkasjer, • stående vann pga. manglende fall, • parapeten (tekningen går ikke til ytterkanten av taket), • hull i tekningen, • utvendig nedløp istf. innvendig, • fuktproblemer i luftede flate tak for flate tak.

Takstein bør utskiftes etter 40 – 60 år, tekning av asfalt takshingel etter 25-30 år, torvtak etter omtrent 20 år. Skift også beslag, takrenner, vannbord og vindskier ved omtekking.

2.11.2 Uinnredet kaldt loft

Undersøk alltid loftet og taktekningen (hvis mulig) og ta med elektrisk lommelykt. Sjekk at loftsluka er tett for å unngå varmetap, kondensrisiko, snøsmelting og isdannelse. Ellers kan du skifte, tilleggisolere og oppgradere til en god lukkemekanisme. Mye isdannelse om vinteren tyder på at noe er galt. Spør om årsaken og ta forbehold før budrunden. Alle materialer i tak / på loftet (treverk, osv.) skal være tørre. Sjekk for skjolder, misfarging (sopp, mugg) ved bordtak/undertaket, rundt takvinduer, ved skorstein, lufterør, takfoten, og for spor

etter rennende vann på skorsteinen, gulv/vegg. Tegn for svertesopp kan skyldes lekkasjer. Spør etter årsaken, utbedring og ta forbehold før du gir bud. Minsthøyde for utbygging av loftet er 2,2m. Husk at sånne utbygginger er melde- og t.o.m. søknadsppliktige (fasadeendring, ny boenhet). Eldre bygårder kan ha (ekte hus)sopp. Det kan være kostbart å utbedre. Spør om bygården har forsikring mot angrep av ekte hussopp. Innfelte lys i yttertak eller himling er veldig skadeutsatt (kondensdannelse, fuktskader, varmetap).

2.11.3 Isolert og innredet loft

Mange loft i eldre bygårder ble utbygd i 1980-tallet. Det bør ha vært utbedringer etter dette. Ellers vær OBS! Synlige bjelker kan bety utettheter og manglende isolering.

2.11.4 Tak og takrenner

Er **takformen** enkel eller komplisert: Har det flere flater og vinkler (mer skadeutsatt)? **Takvinduer** kan få isdannelse. **Flatt tak** er best med innvendig nedløp med fall til sluk. Utvendig nedløp bør ha elektriske varmekabler (unngå isdannelse om vinteren). Taket bør ha ekstrasluk (overløp) for å unngå vannskader fra stående vann. Spør om alderen på **takrennene og taktekningen**: Har det blitt skiftet ut? Når? Ser taktekningen hel ut eller skadet, forvitret, osv.? Man bør etterse og rense takrenner minst to ganger om året.

Kapittel 3

Del 3: Kjøpevettregler fra forbrukerrådet

3.1 Kjøp av ferdigstil bolig og bruktbolig

3.1.1 1. Før bud og avtale

Bruk tid Boligkjøp er dyrt og kan innebære store kostnader. Ikke kjøp katta i sekken! Ta deg god tid og undersøk bolgen og salgsdokumentasjon nøye før du bestemmer deg. Les avhendingsloven.

Selger har opplysningsplikt - selgers ansvar Dette «pålegger selger å opplyse om alle forhold ved boligen som selger kjenner til eller måtte kjenne til, og som kan ha betydning for deg som kjøper» [1, S. 160]. Dette gjelder ikke skjulte feil og mangler som man ikke kan forvente at selger veit noe om. Selgerens opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt.

Mangler «Boligen/eiendommen skal være i samsvar med det som er avtalt mellom partene» [1, S. 160]. Avtalen omfatter kjøpekontrakten, muntlig/skriftlig informasjon gitt av selger/representant(er), salgsprospekt, egenerklæring, tilstandsrapport, verdi- og lånetakst, og boligens tilstand på visning og på salgstidspunktet. Selger hefter for alle opplysninger. Boligen skal være i vanlig god stand og i samsvar med offentligrettslige krav.

Kjøper har undersøkelsesplikt - kjøpers ansvar Du som kjøper kan ikke «gjøre gjeldende mangel som du kjente til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått» [1, S. 160f]. Domstolene stiller store krav til boligkjøperne (f.eks. vage og omtrentlige risikopplysninger).

Krev grundig dokumentasjon Jo mer grundig skriftlig dokumentasjon, jo bedre. • teknisk tilstandsrapport • samsvarserklæring for alle elektriske arbeider etter 1999 • kvitteringer for utførte arbeider og reparasjoner • produktbeskrivelser, bruksanvisninger for montert utstyr • tegningers av løsninger (hvilken standar er utført?) for f.eks. våtrom, drene-

ring/innredning av kjeller • serviceavtaler for varmepumper, fyringsanlegg o.l. • salgsdokumenter fra tidligere omsetning av boligen.

Krev en grundig teknisk tilstandsvurdering av boligen som beskriver de forholdene en fagmessig forsvarlig bygningsinspeksjon kan avdekke. OBS: Opplysninger er ofte formulert som er vanskelig å forstå.

Spør etter kvitteringer for reparasjoner Mangel på kvitteringer og dokumentasjon kan bety amatørarbeid der selger selv har stått for utbedring eller andre amatører/ufaglærte. Det kan innebære en stor risiko!

Vær skeptisk/oppmerksom med bare verdi- og lånetakst som ikke er tilstrekkelig. Det er bare en enkel visuell gjennomgang. Ta juridiske forbehold og krev en grundig tilstandsrapport.

Når kan det være aktuelt å ta forbehold? Gi forbehold skriftlig. Det betyr at du krever undersøkelse av bygningskyn-dige fagfolk og utbedring av skadeer/feil for selgers regning, eller at du justerer ned budet.

• du avdekker svakheter, • det mangler samsvarerklæring for arbeider på det elektriske anlegget utført etter 1999, • mangel på dokumentasjon på oppbygningen av våtrommet, • mangel tilgang til å inspisere rom, • mangel på dokumentasjon av radonkontroll, • mangel på dokumentasjon på at arbeidet er utført av fagfolk, • oppfordringer i salgsdokumentene om å undersøke noe nærmere, eller indikerer svakheter.

Risikopplysninger Noen feil eller skader er bare antydnet eller vage formulert i salgsdokumentene («det må undersøkes nærmere»). Ved sånne risikopplysninger før selger har akseptert budet, kan du tape retten til å reklamere på forholdet, om du ikke har tatt forbeholdt. Jo tydeligere selgeren har informert om manglen, dess mindre mulig blir det å reklamere etterpå. Gi derfor skriftlig forbehold om at selgeren skal dekke utbedringen av eventuelle skader eller juster budet ditt nedover.

Vær oppmerksom på **skjulte feil og mangler**, dvs mangler som kanskje ikke er synlige (fukt-/råteskader) og noe som selger ikke kjenner til en gang. Ta forbehold hvis en bygnings-sakkyndig person tyder på usikkerheter. Sjekk spesielt flater som ligger under eller støter til bade-/våtrom om det er fukt som kan slippe igjennom.

Pass på **tilstandsgrader i tilstandsrapporten** som risikoopplysning. Tilstandsgrad 2 eller 3 indikerer svekkelser som kan svekke posisjonen din i retten. Vær også oppmerksom på symptombeskrivelser. Ta forbehold eller juster ned budet ditt. Vær også obs på de følgende risikoopplysningene: 1. «som den der», «som besiktiget», eller liknende forbehold. Mangel er da bare vesentlig forventningsavvik (cf. avhendingsloven). 2. Selger med dødsbo ofte ikke ha grundig kunnskap om boligen. Be om en grundig tilstandsvurdering av en bygningssakkyndig. 3. Ved tvangssalg har du begrenset adgang til selgeren (cf. tvangsfullbyrdsloven).

Vær obs på **må undersøkes nærmere**. Dersom du forsømmer å sjekke nærmere, blir det ditt ansvar. Ta forbehold eller juster ned budet ditt. Gå grundig gjennom salgsdokumentasjonen!

Vær obs når **selgeren fraskriver seg ansvar for at boligen er i samsvar med offentligrettslige krav** som overfører risikoen til deg. Ta skriftlig forbehold eller reduser bud.

Spør om **normalt utstyr og tilbehør** er fast montert eller særskilt tilpasset bygningen.

Muntlige opplysninger fra selger Krev alltid skriftlighet sine muntlige løfter og forsikringer fra selger er ikke tilfredsstillende. Muntlige uttalelser, løfter, forsikringer som ikke står i salgsdokumentasjonen er ikke del av en bindende del av kjøpsbetingelsen/avtalen. Ting som ble sagt på visningen, burde selgeren sende deg skriftlig.

3.1.2 2. Avtale og kjøpekontrakt

Budfrist Megleren skal formidle bud til selger med korte akseptfrist enn 24 timer. Aldri delta i budrunder på flere boliger samtidig!

Bindende avtale mellom selger og kjøper Som kjøper er du bundet av budet ditt i det tidsrommet du har satt. Når selger har akseptert budet ditt og aksepten er kommet fram til deg, er avtale inngått. Aksepten er kommet fram når den ligger i postkassen din, som mottatt sms-melding, eller i e-postkassen. Selger kan angre før eller samtidig med at du har lest og fått kunnskap om selgers aksept. Det er for sent etter du har forstått at budet er akseptert, f.eks. når megleren har snakket med det muntlig på telefon

Kontraktsbruddsansvar Begge parter er endelig bundet etter du har fått kunnskap om selgers aksept. Den som trekker seg etter dette tidspunktet blir ansvarlig for dokumentert tap. Den skadelidende part må da ved rimelige tiltak forsøke å begrense tapet.

Opplysninger framkommet etter at avtaler er blitt bindende Selger er ansvarlig for opplysninger som kommer etter at selgeren har akseptert budet ditt. I så fall ta skriftlig forbehold i kjøpekontrakten om prisavslag eller krev skriftlig garanti for utbedring. Hold igjen en del av kjøpesummen som sikkerhet eller krev prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Hold tilbake penger hvis mangel oppdages Krev at mangler som er oppdaget mellom aksept av budet og overtakelsen, blir rette av selger / for selgerens regning eller hold tilbake en tilsvarende del av kjøpesummen. Ikke undertegn overtakelsesprotokoll før forbeholdet ha blitt tatt imot. Ta det opp skriftlig. Ikke la deg stress av eiendomsmegler som «har dårlig tid». Disse manglene blir ikke nødvendigvis dekket av eierskifteforsikringen.

3.1.3 3. Overtakelse

Tilbehør ved overtakelse Boligen ska ha tilbehør som normalt følger med eller som ble avtalt. Boligen skal ha nødvendig(e) brannslukningsapparat(er), røykvarslere, osv.

Rent og ryddig Selgeren skal rydde og rengjøre eiendommen (både tomta og boligen)

Tidspunkt for overtakelse Tidspunktet blir som regel bestemt i kjøpekontrakten eller ved tredje månedsskifte etter at bindende kjøpeavtale ble inngått. Ved overtakelsen fyller man ut et skjema man får av megleren, og signerer det. Både selger og kjøper møtes for å gå igjennom boligen/tomta ved overtakelsen. Etter at kjøperen har tatt i bruk boligen, går risikoen til hen. Eiendommen er vanligvis forsikret av selgeren fram til overtakelsestidspunktet.

Overlevering/befaring av protokoll Lag et skriftlig notat/protokoll fra befaringen/overleveringen med tid, sted, hvem som er til stede, eventuelle mangler o.l. Dette markere et juridisk skille der kjøperen overtar risikoen og hen må derfor besørge forsikring. Fra dette tidspunktet begynner reklamsjonsfristen og selgeren kan kreve på sluttoppgjør. Befaringen bør foretas på dagtid. Sjekk at mangler som du har tatt forbehold for, er rettet opp. Ta gjerne med en bygningskyndig person. andre punkter som bør inkluderes i protokollen er:

- om rengjøringren/ryddingen godkjennes, • om gjenstander/inventar er fjernet, • om skader/mangler som ikke var synlige under visningen, • antall sett med nøkler til hvilke rom, • om strømmen er avbestilt/bestilt og målerstand samt målnummer er notert, • om hovedkran er påvist og vannmåler avlest, • refusjon for fyringsolje/parafin eller hvor mye det er igjen, • selgers nye adresse og telefonnummer, • signatur av begge partnere.

Reklamer på feil og mangler så raskt du kan Reklamer til selgeren og til forsikringsselskapet (hvis hen har eierskifteforsikring) så snart som mulig når du oppdager mangler, eller overleveringen er forsinket. Gjør reklamasjonen skriftlig og som rekommandert brev. Den skal klargjøre hva slags avtalebrudd det er snakk om og spør om selger vil stå for utbedringen selv eller om han overlater dette til deg som kjøper. Er din oppgave som kjøper å dokumentere at du har reklamert i tide ellers går retten til å reklamere tapt. Du som kjøper må reklamere i rimelig tid (senest innen ca. 3-4 måneder, siste mulighet er 5 år etter overtakelse).

Salg og skjøte Du har krav på å få tinglyst skjøte når du har oppfylt dine plikter som kjøper. Og du må sikre deg dokumentasjon for betaling til selger uansett. Skjøtet inneholder overdragelseserklæring fra selger til kjøper og viser at eiendomsretten er overført. Så blir skjøtet tinglyst ved å føre dokumentet inn i tinglysingsregisteret som registrerer ny eier av eiendommen igrunnboka. Vær obs på at det ikke forekommer dobbeltsalg før eiendomsoverdragelsen blir tinglyst: Spør derfor en megler eller bank til å håndtere oppgjøret mellom partene.

Kostnader ved kjøpet Selgeren betaler alle kostander som henger sammen med forberedelser og klargjøring for salget. Kjøperen betaler kostnader til dokumentavgift, tinglysing og eventuelle konsesjonsbehandling. Det er den som har gitt oppdrag til megleren som betaler hen.

3.1.4 4. Kjøpers krav ved avtalebrudd / etter overtakelse

Forsinket overlevering Ved forsinkelse kan du • holde fast ved samtalen, men ikke vente urimelig lenge med å fremme kravet; • kreve erstatning for direkte tap som følger av forsinkelsen; • holde tilbake en del av kjøpesummen; • heve avtalen.

Retting Oppdager du mangler etter oppdagelsen som selger hefter for, kan du gjøre mangelskravene gjeldene ved å kreve at mangelen rettes. Du kan utbedre mangelen selv, men da kan du miste krav mot selgeren hvis selgeren ikke har fått

anledning til å utbedre mangelen selv. Hvis mangelen er akutt, kan du alltid utbedre mangelen selv.

Prisavslag Du kan kreve prisavslag hvis selgeren ikke utbedrer mangelen.

Heving Kjøperen kan heve avtalen hvis mangelen er et vesentlig avtalebrudd, men du taper retten dersom selgeren ikke blir varslet innen rimelig tid, eller dersom eiendommen ble forringte på grunn av forhold kjøperen har ansvaret for. Brann pga lynnedslag, vannskader pga flom kan ikke frata deg hevingsretten. Ved Hevingen blir eiendommen tilbakeført til selger mot at du får tilbakebetalt vederlaget pluss eventuell erstatning for tag selgerens avtalebrudd har påført deg. Avtalebrudd er svært sjeldent, prisavslag og erstatningskrav er mye lettere å få gehør for.

Erstatning Dokumenter økonomiske tap eller utlegg som direkte følge av mangelen.

3.1.5 5. Selgers krav ved avtalebrudd / etter overtakelse

Selgeren kan kreve at kjøper oppfylder avtalen og betaler kjøpesummen med mindre det er omstendigheter utenfor kjøpers kontroll som forårsaker avtalebruddet.

3.1.6 6. Heving

Selgeren kan kreve heving ved vesentlig kontraktsbrudd (forsinkelsen med betaling av kjøpesummen, kjøperen overtar ikke ved avtalt tidspunkt)

Holde tilbake skjøte Selgeren kan tilbakeholde skjøtet og nekte at kjøperen bruker tar i bruk eiendommen før hen har oppfylt sinne plikter.

Erstatning Selgeren kan drever erstatning for det økonomiske tapet hen har blitt påført. Selgeren må klage til kjøper så snart som mulig og hen kan forfølge kravet sitt via de vanlige domstolene.

3.2 Kjøp av uferdig bolig

3.2.1 1. Vurdering av prosjekt planlegging

Krev dokumentasjon dersom du forventer bedre standard enn minstekrav En fordel med uferdig bolig er at de nyeste forskriftskravene og standardene vil bli fulgt (som f.eks. bolig med livsløpsstandard). Dersom du ønsker ekstra god standard på inneklima, lydisolering o.l. bør the det avtales med entreprenøren. Spesifiser tallfestede løsninger og be om skriftlig dokumentasjon fra entreprenøren/selgeren som

viser at løsningen er bedre enn minstekravene. Byggereglerne / Teknisk forskrift til plan-/bygningslover beskriver kun minimumskrav.

Be om referanser Sørg for nødvendige forsikringer og garantier, spesielt for enkelte mindre utbyggere som er i ferd med å etablere seg. Det kan hende at noen går konkurs.

Tidspunkt for kjøp Før byggestarten har man kun prospekter med illustrasjoner, tegninger, leveransebeskrivelser og en byggeplass å forholde seg til. Slør fagfolk om hjelp til å vurdere prosjektet. Vurder også boligens beliggenhet i forhold til de andre bygningene, tettheten, utsikten, utearealene, o.l.

3.2.2 2. Kontrakt

Skriftlig avtale Avtalen skal beskrive rettighetene og pliktene til partene. Les kontrakten og alle vedleggene nøye. Alle avtaler er bindende, men skriv dem ned på papiret.

Standardkontrakter (Byggeblanketter) Representanter fra byggebransjen og forbrukermyndigheten har utarbeidet standardkontrakter (byggeblanketter) som bare kan brukes ved avtaler mellom en forbruker og en næringsdrivende. Du finner kontraktene hos [Standard Norge](#).

Huskeliste ved kontraktsinngåelse • Krev kopi av garantibevis (sikkerhetsstillelse); • kopi av forsikringsbevis fra entreprenøren; • les særlige bestemmelser i kontrakten nøye; det kan ikke avtales vilkår som stiller deg dårligere enn det bustadoppføringsloven definerer; • hold tilbake 10% av kjøpesummen. forskuddsbetaling må avtales uansett og kan ikke overstige verdien av materialer og arbeidet som er tilført tomten; • avtal klare og entydige tidsfrister (den viktigste fristen er klart tidspunkt for overtakelse); • sørg for en skriftlig avtale ved endrings-/tilleggsarbeid; • få kontraktsdokumentene tilsendt i god tid før kontraktsmøtet.

3.2.3 3. Frister og plikter

Entreprenøren skal utføre arbeidet på faglig godt vis og ivareta dine interesser. Hen skal bruke material som skal være av alminnelig god kvalitet. Entreprenøren har risikoen for bygget i byggeperioden. Entreprenøren bør ha byggeforsikring og garanti for bygg av en viss størrelse. Entreprenøren må møte avtalte frister som er beskrevet i framdriftsplanen som inneholder tidspunkt for byggestart, delfrister og ferdigstilling.

3.2.4 4. Overtakelse

Juridisk skille Overtakelsen markerer et viktig skille, der du aksepterer som ny eier boligen, samt risikoen for huset,

reklamasjonsfristen begynner å løpe, dagmulkten stanses og entreprenøren får krav på sluttoppgjør. Det gjelder også som overtatt hvis man har flyttet inn.

Krev ferdigattest - før protokoll over feil Det er lurt å ha med fagkyndig under overtakelsen. Ved kraverende mangel eller dersom kommunen ikke har gittferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan du nekte å overta den. Før protokoll og gi en frist for utbedring. Protokollen bør også inkludere hvem som var til stede, hvorvidt du overtar boligen / nekter overtakelse og eventuelt tilbakeholdt/deponert beløp.

Betaling Kjøperen betaler avtal vederlaget, ved prisoverslag skal prisen ikke overstige den oppgitte summen vesentlig (max 15%). Verderlag skal oppgis med merverdiavgift inkludert.

Mangel Mangel defineres; • dersom boligen ikke er i samsvar med avtalen; • hvis entreprenøren har gitt feil opplysninger eller har unngått å gi opplysninger av stor betydning; • dersom en tredjeperson har eiendomsrett, panterrett eller annen rett. Det er tilstanden ved overtakelsen som gjelder, slik at entreprenøren kan rette opp mangler under byggeprosessen.

Reklamasjon Loven definerer den absolutte reklamasjonsfristen på fem år etter overtakelsen. Du må reklamere innen rimelig tid etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Du kan: • holde tilbake penger, • kreve retting, • kreve prisavslag, • kreve avtalen, • kreve erstatning.

3.2.5 5. Tvister

Du kan klage med entreprenøren til Boligtvistnemnda. Det gjelder bolig som skal være til personlig bruk for forbrukeren.

3.3 Kort om borettslag og eierseksjonssameier

3.3.1 1. Forskjellen mellom borettslag og eierseksjonssameier

«[D]en som eier en andel i et borettslag har en indirekte eiendomsrett til sin bolig, mens den som eier en eierseksjonleilighet har direkte eiendomsrett til boligen» [1, S. 171]. Det er eksklusiv bruksrett til bolig i begge formene. Forskjellen er den juridiske planen som beskriver finansieringen, eierens ansvar, og utleiemuligheter.

Fellesgjeld Borettslag finansieres delvis ved egentbetaling og delvis med fellesgjeld. Borettslaget kan pantsette alle boligene under ett. I eierseksjonssameie er det enhver eier som

bestemmer over sin bolig og hver enkelt bolig kan ikke pantsettes under ett. Det er derfor mindre fellesgjeld.

Ansvarsforholdet I borettslaget har andeleieren ikke et direkte økonomisk ansvar for fellesgjelden, men betaler sin del av den gjennom felleskostnadene. Andelseieren kan fri seg ved å si opp og flytte fra boligen (må fotsatt betalle i opptil 6 måneder i oppsigelsestiden). I eierseksjonssameier er medeieren direkte ansvarlig for fellesgjelden og kan ikke kvitte seg fra sine forpliktelser.

Brukereierprinsippet I borettslaget gjelder det brukereierprinsippet, dvs. den som bor i leiligheten er også den som eier den. I sameierforhold er det derimot større mulighet for utleie.

3.3.2 2. Gode råd ved kjøp av bolig i borettslag

Fellesgjeld en del av kjøpesummen Din andel av fellesgjelden er den del av den reelle kjøpesummen. Skjll mellom «prisantydning», «pris», «verditakst» som er det beløpet som er er gjenstand for en eventuel budrunde, og kontantdelen/fellesgjelden. Begge gjeldene bør være listet som «totalt» eller «totalpris».

Ta høyde for renteøkning på hele kjøpesummen Man må kunne greie en høyere rente, både på den egne gjelden og fellesgjelden.

Ikke stol på estimerte tall for felleskostnadene Felleskostnader kan øke med økte renter, driftsutgifter (vedlikehold, vaktmestertjenester, avgifter, dårlig håndverk osv.), det gjelder spesielt for nybygde borettslag. Vær innstilt på at felleskostnadene kan øke.

Vær skeptisk til avdragsfrihet Ved lav inntekt kan det være greit å utsette avdragene til inntekten øker. Noen planlegger å flytte før avdragen slår inn, men det kan øke prisen på boligen og gjøre boligen vanskeligere å selge. Ikke kjøp boligen, dersom du er avhengig av avdragsfrihet for å kunne kjøpe boligen.

Sjekk om borettslaget er tilknyttet sikringordning Det fins sikringsordninger som dekker tap ved mislighold av felleskostnader, f.eks. når en andelseier ikke betaler sin del av fellesgjelden og man må sette opp felleskostnader til alle andre eiere.

3.3.3 3. Gode råd ved kjøpe av bolig i eierseksjonssameie

Fellesutgifter Det er sjelden fellesgjeld med ofte fellesutgifter (forsikringer, vedlikeholde, drift av fellesarealers, osv.)-

Vær kritisk til markedsførte bokostnader Sjekk at det brukes realistiske lånevilkår med liknende egenkapital som du har og at det inkluderer fellesutgifter. Ofte blir det markedsført «netto bokostnader» med rentefradrag, men «brutto kostnader» er det som faktisk må dekkes løpende.

Ikke glem dokumentavgiften. Du må betale 2, 5% av omsetningsverdien i dokumentavgiften til staten ved kjøp. (F.eks. kr 100, 000 for 4 millioner kroner).

3.3.4 4. Felles for begge boformene

Planlagte vedlikeholdsarbeider Det kan komme til større vedlikeholdsarbeider spesielt i eldre borettslagsboliger finansiert av låneopptak som fører til økte felleskostnader. Det kan også skje i eierseksjonssameier, selv om prosessen kan være mer komplisert. Du bør sjekke om det kommer større rehabiliteringsarbeider de nærmeste årene ved å kontakte forretningsfører eller styret i borettslaget eller sameiet / ved å sjekke utskrift fra generalforsamlingen/sameiermøtet.

Et styre som fungerer Ta kontakt med styret for å høre hvordan de jobber og spør om styrets årsberetninger.

3.4 Forsikringer

Eierskifteforsikring Forsikring til selgeren som dekker selgerens ansvar overfor kjøperen etter avhendingsloven. Reklamasjoner til selgeren må også sendes til forsikringsselskapet. Kjøperen har krav både overfor selgeren og forsikringsselskapet, dersom forsikringen dekker den mangelen kjøperen reklamerer på. Kjøperen må kanskje få en viss egenandel fra selgeren. Klager fremmes til Forsikringsklagekontoret.

Rettskjøpsdekning Mange har en rettskjøpsforsikring allerede, men den dekker ofte bare til ca. kr 80,000 til kr 100,000, krever høy egenandel, og dekker ikke motpartens saksomkostninger.

Boligkjøperforsikring Denne forsikringen skal dekke store utgifter i en eventuell tvist meg selger eller selgers eierskifteforsikringsselskap (dekker egenandel og motpartens saksomkostninger).

3.5 Spesielle klagemuligheter

Klager angående eiendomsmegleren/advokat fremmes til Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. Klager

angående taksmannen og/eller boligtaksten fremmes til Reklamasjonsnemnda for taksmenn.

Kapittel 4

Del 4: Adresser og litteratur