

Du får besøk av en takstmann fra Byggmesternes takseringsforbund

Boliger som selges etter 1. januar 2022, bør ha ny tilstandsrapport

Fra 1. januar gjelder det nye regler i Avhendingslova. Man kan ikke lenger selge bolig med forbehold «som den er» til en forbruker. Kjøper kan med nye regler ikke klage på alle forhold som ikke samsvarer med avtalen, hvilket betyr at terskelen for at kjøper kan klage er lavere enn før.

Det er derfor viktig at selger gir korrekte og gode opplysninger, og at det innhentes en tilstandsrapport. Dersom kjøper klager over forhold som det er opplyst tydelig om i tilstandsrapporten, vil kjøper ikke få medhold. Selger tar derfor en forhøyet risiko for mangler dersom tilstandsrapport ikke er innhentet.

Hulltagning i kjeller/underetasje og bad/vaskerom.

«I forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-2 er det nedfelt at den bygningssakkyndige skal bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.»

Undertegnede bygningssakkyndig fraskriver seg med dette ethvert ansvar for følgeskade som måtte oppstå ved boring av hull.

Det er en reel fare for at man kan treffe teknisk anlegg som vannrør, elektriske kabler, ventilasjon o.l. når man borer hull i vegg eller tak. Takstmann bruker veggskanner for å se etter rør og viser varsomhet ved hullboring, men det er ingen garanti for å ikke treffe teknisk anlegg.

Du kan nekte bygningssakkyndig takstmann å bore hull for fuktsøk, men er da selv ansvarlig for manglende anbefalt undersøkelsesmetode og de konsekvenser manglende undersøkelse måtte medføre. Etter boring vil hullet bli dekket av et blindlokk.



Illustrasjon

Tilrettelegging før den bygningssakkyndige kommer.

- For å lette vårt arbeid, er det en stor fordel at boligen er ryddet.
- Tilrettelegging for kontroll av avløpsrør i kjøkkenbenk, samt servantskap og sluk på våtrom
- Det er ønskelig at sluker rengjøres før takstmann kommer.
- Trekke fram oppvaskmaskiner, vaskemaskiner, dusjkabinett der dette er mulig.
- Vennligst ikke bruk dusjen samme dag som takstmann kommer
- Tilrettelegge for inspeksjon og gi god adkomst til kjeller/krypkjeller og loft/krypeloft.
- Husk å varsle evt. leieboere at bygningssakkyndig kommer på besøk
- Opplys om skader som kan være skjulte; under møbler, tepper, vinduer som er skadet.



Energiattest

Som bistand til utarbeidelse av energiattest, ønsker vi at det oppgis siste 3 års forbruk av strøm, ved og evt. fjernvarme.

	20	20	20
Strømforbruk oppgitt i kWh			
Forbruk av ved oppgitt i favn			
Forbruk av fjernvarme			

Vei, vann og avløp

Vei til eiendommen

☐ Privat vei

☐ Offentlig vei

Vanntilkobling

☐ Privat vannverk

☐ Egen brønn

☐ Kommunalt

Avløp

☐ Privat slamavskiller

☐ Kommunalt avløpsnett

Skjema for utfylling av årstall på oppgraderinger/tiltak

For å få en effektiv befaring, er det ønskelig at du/dere fyller ut spørsmål om historikk på boligen/leiligheten før befaringen.

Fyll ut årstall for eventuelle oppgraderinger som du kjenner til som er gjort etter opprinnelig byggeår.

Byggeår	Bolig/fritidsbolig:	Garasje:	Uthus:
	Tilbygg/påbygg:	Loft innredet:	
Bygningsdel	Oppgraderingsår (Årstall)	Vet ikke (Sett kryss)	Opprinnelig byggeår (Sett kryss)
Drenering			
Utvendig kledning			
Vinduer			
Dører			
Taktekking			
Renner, nedløp, beslag			
Terrasser, altaner			
Ildsteder			
Bad og andre våtrom			
Kjøkken			
Vann og avløp			
EL-anlegg			

Tilleggs kommentarer:



Fremskaff dokumentasjon før befarings

- **Tidligere salgsoppgaver/prospekter, takstrapper, tilstandsrapporter og arealmålinger**
- **Dokumentasjon på utført arbeid**
Er det utført arbeid (håndverkstjenester, reparasjon, endringer, fornyelser, oppussing, vedlikehold, installasjoner mm..) på boligen siste 5 årene, må du opplyse bygningssakkyndige om dette. Du må også gi bygningssakkyndig dokumentasjon du har på dette arbeidet (faktura, beskrivelser, kontrollerklæringer, våtromssertifikat, uavhengig kontroll, dokumentasjon på oppbygging osv.
- **EL-tilsyn**
Er det elektriske anlegget kontrollert av EL-takstmann, EL-installatør eller Det Lokale Eltilsyn (DLE) de siste 5 år, må du opplyse om dette og fremlegge dokumentasjon på dette.
- **Samsvarserklæring**
Er det utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999? Da vil bygningssakkyndig etterspørre en «samsvarserklæring» fra utførende elektrofirma.
- **Annet**
Annen dokumentasjon og informasjon som du som eier/selger kjenner til om boligen og boligens tilstand. F.eks. rapport fra feier/brannvesen

Andre detaljer det ønskes svar på, om mulig

Våtrom	Våtrom 1	Våtrom 2	Våtrom 3	Våtrom 4
Hvilket år er membran fra				
Hvilket år er vanninstallasjon fra				

Hullboring			
Tillates det at det borres hull fra tilstøtende rom til våtrom	JA ☐	NEI ☐	
Dersom du ikke ønsker at den bygningssakkyndige skal bore hull i vegger, må du oppgi en årsak:			
Mrk: Om det ikke bores hull, kan det hende du ikke får tegnet eierskifteforsikring. Hullboring er ett krav i Avhendingslova.			

Toalett			
Ved innebygget sistene på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon?	JA ☐	NEI ☐	Ikke aktuelt ☐

Kjøkken			
Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?	JA ☐	NEI ☐	Merknad



Varmesentralanlegg			
Fra hvilket år er varmesentralanlegget fra?	ÅR	Mrk.	
Finnes det nedgrav oljetank på eiendommen	JA ☐	NEI ☐	Mrk.
Er det pålegg om sanering av evt. oljetank fra kommunen?	JA ☐	NEI ☐	Mrk.
Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje?	JA ☐	NEI ☐	Mrk.
Har eventuell oljetank lekkasjesikring	JA ☐	NEI ☐	Mrk.

Ventilasjonsanlegg		
Hvilket årstall var anlegget installert?	ÅR	Mrk.
Hvilket år ble anlegget sist inspisert?	ÅR	Mrk.
Hvilket år ble det sist rengjort?	ÅR	Mrk.
Hvilket år ble anlegget sist fornyet?	ÅR	Mrk.

Loft			
Når er loftkonstruksjonen fra?	ÅR	Mrk.	
Er loftet innredet i ettertid?	JA ☐	NEI ☐	Mrk.
Finnes dokumentasjon på utført arbeid på loft?	JA ☐	NEI ☐	Mrk.

Rom under terreng			
Når er rom under terreng innredet?	ÅR	Mrk.	
Finnes dokumentasjon på utført arbeid på rom under terreng?	JA ☐	NEI ☐	Mrk.
Er rom under terreng innredet etter byggeår?	JA ☐	NEI ☐	Mrk.
Tillates hullboring i vegg/gulv på rom under terreng?	JA ☐	NEI ☐	Mrk.
Dersom du ikke ønsker at den bygningssakkyndige skal bore hull, må du oppgi en årsak:			
<i>Mrk: Om det ikke bores hull, kan det hende du ikke får tegnet eierskifteforsikring. Hullboring er ett krav i Avhendingslova.</i>			



Elektrisk anlegg			
Når ble det elektriske anlegget installert?	ÅR	Merknad	
Når ble det elektriske anlegget rehabilitert?	ÅR	Merknad	
Har Det Lokale EL-tilsyn (DLE) hatt tilsyn med anlegget?	ÅR	NEI ☐	Ikke aktuelt/vet ikke ☐
Var resultatet av tilsynet (DLE) tilfredsstillende?	JA ☐	NEI ☐	Ikke aktuelt/vet ikke ☐
Er eventuelle avvik fra tilsynet utbedret?	JA ☐	NEI ☐	Ikke aktuelt/vet ikke ☐
Andre merknader			
Løses sikringene ofte ut?	JA ☐	NEI ☐	Merknad
Har det noen gang vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget?	JA ☐	NEI ☐	Merknad
<i>Dersom det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal samsvarserklæring legges fram.</i>			
Andre tilleggsopplysninger som den bygningssakkyndige bør ha med i rapporten:			

Dato og signatur

Dato og signatur

ALMINNELIGE OPPDRAGSVILKÅR

1. Disse alminnelige vilkårene anses vedtatt med mindre kunde innen avtalte befaringsdato tilkjennevir at vilkårene ikke aksepteres. I et slikt tilfelle forbeholder retten til å avslutte oppdraget.
2. Prisene som fremkommer i den foreløpige ordrebekreftelsen, baserer seg på valg av tjenestetype samt de eiendomsopplysninger som er gitt av kunde eller oppdragsformidler. Den utarbeidede takst-/tilstandsrapporten blir sendt elektronisk til kunde/oppdragsgiver, hvor det oppfordres til å godkjenne rapporten. Det er viktig at oppdragsgiver snarest mulig korrekturleser rapporten og gir oss tilbakemelding om eventuelle faktafeil eller lignende før rapporten benyttes til sitt formål. Om kunde/oppdragsgiver ikke foretar seg noe etter å ha mottatt rapporten, godkjennes rapporten automatisk etter 3 dager. Vi vil da fakturere for oppdraget i henhold til ordrebekreftelse. Kunde/oppdragsgiver kan selvsagt ta kontakt etter fristen på 3 dager for å utføre nødvendig endringer/korrektur. Det er kunde/oppdragsgivers ansvar å ikke benytte rapporten overfor tredjepersoner innen du har lest og godkjent innholdet i rapporten.
3. Oppdragsgiver plikter å legge til rette for inspeksjon.
4. Ved «bomtut» der takstmann møter til befaringsdato til avtalte tid, men du som kunde uavhengig av grunn ikke møter eller på annen måte bidrar til at befaringsdato ikke kan utføres, faktureres det for «bomtut» med kr 2 500,- inkl. mva. i tillegg til normale bilkostnader.
5. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.
6. Faktura fra oss må betales av oppdragsgiver innen forfall. Ved for sen betaling påløper lovregulert purregebyr samt forsinkelsesrente.

ANSVAR OG KLAGE

1. Takstmannen er ansvarlig i henhold til alminnelige regler om takstmannens profesjonsansvar, og har ansvarsforsikring.
2. Dersom oppdragsgiver er misfornøyd med utførelsen av oppdraget eller salærberegningen, oppfordres oppdragsgiver til straks å ta dette opp med takstmann.
3. At oppdragsgiver er uenig i verdifastsetting eller takstmannens konklusjon, må ikke være grunnlag for at oppdragstaker skal kunne påberope seg redusert betaling. Dette vil oppfattes som forsøk på å øve press på takstmannen, for enten å oppnå endring i verdifastsettelsen eller bedre tilstandsvurdering enn det som er reelt.
4. Tvister knyttet til oppdragsavtalen avgjøres etter norsk rett og kan kun bringes inn for norske domstoler.
5. Oppdragsgiveren taper retten til å påberope seg mangler dersom han ikke varsler takstmannen innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter at oppdraget er avsluttet.