



Informasjon ved besøk av Takstingeniør/takstmann

Midt Norsk Takst AS

Telefon: 467 96 000

Epost: post@midtnorsktakst.no

Web: www.midtnorsktakst.no

Informasjon ved besøk av Takstingeniør/takstmann

Info ved Tilstandsrapport

Det er viktig at du som eier/selger gir best mulig og riktig informasjon om boligen og eiendommen, og klargjør bygningen klar slik at takstingeniør/takstmann får utført sine undersøkelser. **Opplysningsplikten din til kjøper følger av Avhendingslova med tilhørende forskrift. Se lenke til forskrift om du ønsker mere informasjon.**

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Når du som eier/selger bruker en takstingeniør/takstmann til å lage en tilstandsrapport vil du redusere din risiko betydelig for klager fra en kjøper. Dersom opplysninger mangler, er mangelfull, eller undersøkelser ikke kan gjennomføres, kan tilstandsrapporten bli helt eller delvis kjent ugyldig.

Hvorfor bør selger innhente en tilstandsrapport?

Kjøper må sette seg inn i alle forhold som fremkommer tydelig av en tilstandsrapport. Kjøper kan ikke klage på forhold som det er opplyst om i tilstandsrapporten, salgsoppgave eller på andre måter. Slik vil en tilstandsrapport redusere risikoen for klage fra kjøper.

1

Salg av bolig etter 1. januar 2022, bør ha ny tilstandsrapport

Fra 1. januar 2022 er det vedtatt og innført nye regler i Avhendingslova. En kan ikke lenger selge en bolig med forbeholdet «som den er» til en forbruker. Kjøper kan etter nye regler klage på alle forhold som ikke er i samsvarer med avtalen, hvilket tilsier at terskelen for at kjøper kan klage er betydelig lavere enn tidligere.

Det er derfor særs viktig at selger gir korrekte opplysninger om boligen, og at det innhentes en tilstandsrapport fra kompetente personer/selskaper. Dersom kjøper klager over forhold det er tydelig opplyst om i tilstandsrapporten, vil kjøper ikke kunne få medhold i saken. Selger tar derfor en økt risiko for mangler dersom tilstandsrapport ikke er innhentet.

Framskaff dokumentasjon før befaring

Egenerklæring

I tillegg til vår gjennomgang av boligen, må du som selger/eier fylle ut egenerklæring som du mottar du fra megler. Har du ikke mottatt denne, får du den av oss eller ved å gå inn på denne lenken.

<https://www.norsktakst.no/norsk/forbrukerhjelp/egenerklaering/>

Egenerklæringsskjemaet er viktig for takstingeniøren/takstmann ved gjennomgang av huset, og som bakgrunnskunnskap ved sin befaring og utarbeidelse av rapporten.

Denne må fylles ut og gis til bygningssakkyndig eller megler før takstmann starter befaringen.

Tidligere salgsoppgaver/prospekt, takstrapporter, tilstandsrapporter og arealmålinger.

Dokumentasjon på utført arbeid

Er det utført arbeid (håndverkstjenester, reparasjon, endringer, fornyelser, oppussing, vedlikehold, installasjoner med videre) på boligen siste 5 årene, må du opplyse takstingeniør/takstmann om dette. Du må også kunne fremlegge dokumentasjon du har på dette arbeidet (faktura, beskrivelser, kontrollerklæringer, sertifikat for våtrom, bilder, uavhengig kontroll, dokumentasjon på oppbygning osv).

El-tilsyn

Er det elektriske anlegget kontrollert av el-takstmann, el-installatør eller det lokale el-tilsynet de siste fem år, må du opplyse om dette og fremlegge denne for bygningssakkyndig.

2

Samsvarserklæring (at regler for elektrisk anlegg er oppfylt)

Er det utført arbeid på det elektriske arbeidet etter 1999? Da vil takstingeniør/takstmann etterspørre en «samsvarserklæring» fra utførende elektrofirma. Sjekk www.boligmappa.no om du ikke har fått noe fra utførende elektriker

Feierappport

Dersom det foreligger feierappport/tilsyn, må bygningssakkyndig gjerne se den.

Kontakt ditt lokale feiervesen dersom du ikke har denne. Ved bruk av megler vil den som regel følge med meglerpakken. Undersøk gjerne med din megler.

Annet

Annen dokumentasjon og informasjon som du som eier/selger kjenner til om boligen og boligens tilstand.

- Foreligger det radonmåling
- Dokumentasjon på utført arbeid, gjelder alle rom

All dokumentasjon du ønsker skal følge eiendommen ved salget kan lastes opp på www.boligmappa.no.

Alle huseiere har egen innlogging ved bruk av bankID

Tilrettelegging før den bygningssakkyndig kommer

For å lette vårt arbeid er det en stor fordel at boligen er ryddig/ryddet. Vi tar bilder underveis i vår inspeksjon som blir synlig i rapporten

- Tilrettelagt for kontroll av avløpsrør i kjøkkenbenk, servantskap og sluk på våtrom.
- Det er viktig at alle sluk rengjøres før takstmann kommer.
- Vaskemaskiner, dusjkabinett trekkes frem der dette er mulig.
- Vennligst ikke la vann renne utover gulv og vegger i dusjsonen samme dag som befaringen.
- Det må legges til rette for inspeksjon med god adkomst til kjeller/krypkjeller og loft/krypeloft. Skulle det være behov for gardintrapp for å komme til på loft, er det bra om en slik trapp er satt frem. HMS-forhold/sikkerhet vil bli vurdert før eventuell inspeksjon utføres.
- Kryperom/krypkjeller (der dette finnes) blir inspisert der det har normal tilkomstmulighet.
- Alle rom må være tilgjengelige for arealoppmåling, gjelder også utvendige på veranda, terrasser og balkonger.
- Mulige leieboere må varsles om at bygningssakkyndig kommer på besøk.
- Gi opplysninger om mulige overflateskader som er kan være skjult av tepper og møbler.
- Gi opplysninger om vindu/dører som er vanskelig å åpne/lukke.
- Gi opplysninger om andre skader du er kjent med, og som kan være vanskelig å oppdage.

TIPS!

- *Kontroller om du har brannmelder som fungerer i hver etasje og brannslukker som ikke er over 10 år. Brannslukker over 10 år må byttes eller på service hos godkjent kontrollforetak.*
- *Plate under sotluke mot brennbart materiale. Formål er fare for glør fra aske*

Hulltaking i kjeller/underetasje. bad/vaskerom

Den 01.01.22 kom det en lovendring som betyr at bygningssakkyndig må borre et hull for å kunne utføre fuktmåling. Dette hullet skal borres nederst på veggen som er utenfor bad og vaskerom, nærmest våtsonen.

Det betyr at det ikke skal borres hull i flisene på badet eller vaskerommet ditt. Hulltaking er også nødvendig i rom under terreng for å undersøke fukt. Hullet vil være 7,3 cm og dekkes i etterkant av et vegglokk.

Hulltakingen er nødvendig for å få godkjent tilstandsrapporten og for å få tegnet boligselgerforsikring. Det er kun i ytterst få tilfeller at bygningssakkyndig kan unngå hulltaking. Den bygningssakkyndige er godt opplært i dette og kan forklare deg mer om hulltakingen under befaring.

Viktig å gi beskjed hvis du kjenner til om veggen er av betong, leca eller er brannskille/lydvegg der det skal tas hull. Da kan ikke hulltaking gjennomføres.



Eksempel på
hulltaking tett
med et blindlokk
og utstyr som
brukes

Har du flere spørsmål om befaring av boligen din, kan du kontakte megler eller bygningssakkyndig.

Energiattest

Ved bistand av utfylling av energiattest ønskes oppgitt 3 siste års strømforbruk, ved og mulig fjernvarme. Det er ikke et krav at dette oppgis i energiattesten. Om forbruket ikke er oppgitt i attesten vil det stå i energiattesten at eier har valgt å ikke oppgi forbruket. Dette er en standard tekst som automatisk kommer fram i energiattesten og kan ikke overstyres av takstmann.

3 siste hele årsforbruk	1	2	3
Strømforbruk oppgitt i kWh			
Forbruk av ved oppgitt i favn/meter			
Forbruk av fjernvarme			

Skjema for utfylling av årstall på oppgradering / tiltak

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

Skjemaet kan returneres ferdig utfylt på e-post, eller fremlegges ferdig utfylt på befaringsdagen. Om du har fått egenerklæringsskjema av megler, så er det ønskelig at også denne også er ferdig utfylt til befaringen. På forhånd takk.

Et godt utfylt egenerklæringsskjema fra megler kan erstatte dette skjemaet.

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

Bygningsdel	Oppgraderings år (Årstall)	Vet ikke (Sett kryss)	Opprinnelig byggeår (Sett kryss)
Drenering			
Utvendige fasader			
Vinduer			
Dører			
Taktekking			
Renner, nedløp, beslag			
Terrasser			
Ildsteder			
Bad			
Toalett-rom			
Kjøkken			
Vaskerom			
Vann og avløp			
El-anlegg			

Tilleggs kommentarer: