



Gjør deg klar til takstingeniøren kommer

Leilighet og flerbolighus i sameier, borettslag

Gi god og riktig informasjon om boligen

Du som eier/selger må gi mest mulig og riktig informasjon om boligen og eiendommen, og gjøre klart for at bygningssakkyndige får utført sine undersøkelser. Din opplysningsplikt til kjøper følger av Avhendingslova og tilhørende forskrift. Når du som eier/selger bruker en bygningssakkyndig til å lage en tilstandsrapport vil du redusere din risiko for klager fra kjøper. Dersom opplysninger mangler eller undersøkelser ikke kan gjennomføres, kan tilstandsrapporten bli helt eller delvis ugyldig.

Før bygningssakkyndig kommer må du sørge for tilgang til bygningen

Spesielt må du:

- ✓ Sørg for god adkomst til loft, kryploft, kjeller og krypkjeller
- ✓ Sørg for god adkomst til alle sluk på bad, vaskerom og våtrom. Rengjør slukene.
- ✓ Sørg for god tilgang til hjørner og vegger under bakkenivå (underetasje/kjeller/sokkel-leilighet), slik at det kan borres for fuktsøk og andre undersøkelser
- ✓ Klargjør og legg frem en godkjent stige for inspeksjon av yttertaket
- ✓ Trekk frem oppvaskmaskin, komfyr, og vaskemaskin med mer der det er mulig
- ✓ Sørg for at loft, kjeller, bod og skap under kjøkkenbenken er ryddet, slik at vegger og bygningskonstruksjoner er synlige

Du må opplyse om alle forhold du kjenner til om boligen

Under befaringen må du spesielt opplyse om:

- ✓ Overflateskader som er skjult av tepper og møbler
- ✓ Vinduer/dører som er vanskelig å åpne/lukke
- ✓ Alle andre skader du er kjent med

Dersom boligen har særlig tilknytning til og/eller vedlikeholdsplikt for tak, loft/kryploft, underetasje/kjeller/krypkjeller og/eller yttervegg, må bygningssakkyndig vurdere denne bygningsdelen.

Boring - Fuktsøk i underetasje/kjeller og bad/vaskerom

Den bygningssakkyndige skal bore et hull på minimum 73 mm for å avdekke om det foreligger fuktskade i bad/vaskerom og underetasje/kjeller. Du må tilrettelegge slik at bygningssakkyndig får boret hull. Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted i et område der det er sannsynlighet for skade, slik som;

- ✓ i tilstøtende rom bak våtsonen/dusjsonen
- ✓ i nedre del av vegg mot grunnmur/utsatte hjørner i kjeller/underetasje

Dette må du gi til bygningssakkyndige i god tid før befaring

✓ Egenerklæring

Egenerklæringen mottar du enten fra bygningssakkyndige eller fra megler. Denne må du fylle ut og gi til bygningssakkyndig før befaring.

✓ Tidligere salgsoppgaver/prospekt, takstrapporter (tilstandsrapporter, verdirapporter, skaderapporter osv.) og arealmålinger

✓ Godkjente tegninger (og planskisser over etasjene)

Bygningssakkyndig skal vurdere om bruksendringer, brannceller, rømningsvei og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet stemmer med byggereglene. Bygningssakkyndig må ha godkjente tegninger fra kommunen (der disse finnes). Disse kan du som eier/selger få fra kommunen. Dersom bygningssakkyndig/megler henter dem fra kommunen vil det påløpe ekstra kostnader for dette.

✓ Oversikt over utførte arbeid

(håndverkstjenester, reparasjon, endringer, fornyelser, oppussing, installasjoner med videre) Kjenner du til at det er utført arbeider på boligen de siste 15-20 årene, må du opplyse til bygningssakkyndig omtrent årstall for arbeidene.

Dette må du gi til bygningssakkyndige i god tid før befaring

✓ **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 bygningssakkyndig om dette. Du må også gi bygningssakkyndig dokumentasjon du har på dette arbeidet (faktura, beskrivelser, kontrollerklæringer, våtromssertifikat, uavhengig kontroll, dokumentasjon på oppbygning osv.). TIPS: Informasjon fra håndverker kan ligge på boligmappa.no. Tilgang til Boligmappa er kostnadsfri og du kan dele boligmappen med den bygningssakkyndig.

✓ **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.

✓ **Samsvarserklæring (at regler for elektrisk anlegg er oppfylt)**

Er det utført arbeid på det elektriske arbeidet etter 1999? Da vil bygningssakkyndig etterspørre en «samsvarserklæring» fra utførende elektrofirma. TIPS: Du kan be utførende elektrofirma gi deg samsvarserklæringen. For mange boliger ligger erklæringen på boligmappa.no. Tilgang til boligmappa er kostnadsfri og du kan dele boligmappen med den bygningssakkyndig.

✓ **Feierapport**

Dersom det foreligger feierapport/tilsyn, må bygningssakkyndig gjerne se den. Kontakt ditt lokale feiervesen dersom du ikke har denne.

✓ **Forsikringsdokumenter (forsikringsselskap, avtalenummer, pris), kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon, feie-avgift med videre.**

✓ **Annet**

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