

Forberedelser til befaring

Ved å gjøre noen enkle forberedelser før takstmannen kommer på befaring legger til rette for en grundig og god gjennomgang av boligen. Under er det en oversikt over hva vi ønsker at du skal gjøre av forberedelser til befaringen. Merk at ikke alle punkter nødvendigvis er like relevante for din bolig.

KJELLER/KRYPKJELLER OG LOFT/KRYPLOFT:

Påse at det er ryddet for tilgang til alle rom/hulrom for inspeksjon der dette lar seg gjøre. Eventuelle luker, lemmer o.l. bør derfor åpnes/demonteres slik at rommene er tilgjengelig på befaringsdagen.

BAD/VASKEROM

Gi god tilgang til alle sluk for inspeksjon der dette lar seg gjøre. Du må rengjøre slukene. Har du dusjkabinett eller badekar, er disse som regel utstyrt med avtagbare fronter eller inspeksjonsluker som det er hensiktsmessig at blir demontert før befaringen. Der dusjkabinett og badekar kan flyttes på bes det om at dette gjøres før befaring.

I tillegg til inspeksjon av selve sluket, blir også fall på gulv fra dør til sluk som oftest målt og kontrollert av takstmannen. Det er derfor viktig at gulv i rom med sluk er ryddet og tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

TILGANG TIL SIKRINGSSKAP, RØR- OG TEKNISKE INSTALLASJONER

Takstmannen ønsker tilgang til alle installasjoner i boligen for inspeksjon. Det er derfor ønskelig at kjøkkenskap, servantskap o.l. som inneholder rør- og tekniske installasjoner ryddes og gjøres tilgjengelig for takstmann i forkant av befaringen.

LEGG FREM GODKJENT STIGE

Klargjøre stige slik at takstmann får tilgang til å kunne se på yttertak, renner, beslag m.m. Sikkerhetsmessig hensyn blir vurdert av takstmann.

HULLTAKING – UTVIDET FUKTSØK

Det kan være takstmann skal bore et hull på minimum 73 mm for å avdekke om det foreligger skjulte fuktskader på bad/vaskerom og i underetasje/kjeller i tråd med forskrift. Du som eier kan nekte for hulltaking, dette må i så fall avklares i forkant av befaringen.

Du må tilrettelegge slik at hulltaking kan utføres. Dette blir normalt utført på følgende steder:

I nedre del av vegg på andre side (tilstøtende rom) av dusj/våtsone

I nedre del av vegg mot grunnmur/utsatte hjørner i kjeller/underetasje.

På befaringen

Hvordan jeg gjennomfører befaringen kan variere en del, men normalt går jeg en runde rundt boligen før jeg ringer på og kommer inn. Når jeg kommer inn kan vi ta oss en felles runde gjennom boligen og sjå over dokument og opplysninger som du har innhentet.

Etter dette er det ønskelig at jeg får gå alene og uten for mye forstyrrelser underveis for å fylle ut sjekklister, kontrollpunkt osv. Så kan vi godt ta spørsmål og andre ting i forkant eller i etterkant av denne.

Dokument



Det å kunne dokumentere ulike tiltak, oppgradering og andre forhold ved boligen/eiendommen er viktig, både for din egen del og ikke minst i forbindelse med salg av bolig. I noen tilfeller kan dokumentasjon også være avgjørende for hvilken tilstandsgrad som settes for et rom eller en bygningsdel i en tilstandsrapport.

Tips: Informasjon frå håndverker kan ligge på boligmappa. Tilgang til boligmappa er kostnadsfri, og du kan dele boligmappen med takstmann. Eventuelt ta kontakt med håndverker for å innhente dette.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Egenerklæringen mottar du enten fra bygnings sakkyndige eller fra megler. Denne må du fylle ut og gi til bygnings sakkyndig før befaring.

TIDLIGERE SALGSDOKUMENT

Salgsoppgaver/prospekt/tilstandsrapporter, verdirapporter, skaderapporter, arealmålinger osv.

GODKJENTE TEGNINGER (OG PLANSKISSER OVER ETASJENE)

Vi skal vurdere/kontrollere om bruksendringer, brannceller, rømningsvei og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet stemmer med byggreglene.

Takstmann må ha godkjente tegninger fra kommunen (der disse finnes). Disse kan du som eier/selger få fra kommunen, med mindre megler har bestilt dette. Dersom takstmann må hente dem fra kommunen vil det påløpe ekstra kostnader for dette.

FAKTURA/DOKUMENTASJON PÅ UTFØRT ARBEID PÅ EIENDOMMEN

Er det utført arbeid (håndverkstjenester, reparasjon, endringer, fornyelser, oppussing, vedlikehold, installasjoner med videre) på boligen siste 5 årene, må du opplyse bygnings sakkyndig om dette. Du må også gi bygnings sakkyndig dokumentasjon du har på dette arbeidet (faktura, beskrivelser, kontrollerklæringer, uavhengig kontroll, dokumentasjon på oppbygning osv.).

SAMSVARERKLÆRING FOR ELEKTRISKE ARBEIDER

Er det utført arbeid på det elektriske arbeidet etter 1999? Da vil takstmann etterspørre en «samsvarerklæring» fra utførende elektrofirma.

EL-TILSYN

Er det elektriske anlegget kontrollert av en el-takstmann, el-installatør eller det lokale el-tilsynet? Da må du opplyse om dette og fremlegge denne til takstmann. (Spesielt viktig om det er denne er under 5 år)

BRANN/FEIE-TILSYN

Dersom det foreligger feierrapport/tilsyn (blir normalt gjennomført hver 4 år), må takstmann gjerne se den. Kontakt ditt lokale feiervesen dersom du ikke har denne.

ANNET

Andre særskilte avtaler/hefter for eiendommen som for eksempel festekontrakt, tinglyste rettigheter og annen dokumentasjon/informasjon som du som eier/selger kjenner til om boligen og boligens tilstand.
