



NORSK LOVTIDEND

Avd. I Lover og sentrale forskrifter mv.

Utgitt i henhold til lov 19. juni 1969 nr. 53.

Kunngjort 11. juni 2021 kl. 08.55

PDF-versjon 13. juli 2021

08.06.2021 nr. 1850

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 8. juni 2021 med hjemmel i lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-10 første ledd tredje punktum og overføringsvedtak 4. juni 2021 nr. 1766 .

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1. *Formål*

Formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

§ 1-2. *Virkeområde*

Forskriften gjelder avhending av helårs- og fritidsbolig, når kjøperen er en forbruker som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

§ 1-3. *Den bygningssakkyndiges uavhengighet*

Den bygningssakkyndige skal ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver, og skal være uavhengig av partene i en aktuell bolighandel.

§ 1-4. *Klart språk*

Den bygningssakkyndige skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte.

§ 1-5. *Virkningen av en godkjent rapport. Ubetydelige avvik*

En rapport regnes som godkjent hvis den oppfyller kravene i denne forskriften. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd andre punktum.

Selv om en rapport har avvik fra kravene i kapittel 2, kan den få virkning etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

§ 1-6. *Rapportens varighet*

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

§ 1-7. *Krav til datastruktur og format*

Direktoratet for byggkvalitet kan bestemme at rapportene skal utarbeides elektronisk, herunder basert på en bestemt datastruktur som legger til rette for bruk og deling av data.

Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter

§ 2-1. *Hvordan undersøkelsene skal skje*

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

§ 2-2. *Våtrom*

På veggens og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige

- a. se etter riss og sprekker
- b. se etter sprekker i fuger
- c. undersøke skjøter og underkant av plater
- d. høre etter bom (hulrom) under fliser
- e. se etter fuktskader som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, for eksempel råteskade, muggvekst, oppsprekking og fuktkrevende insekter
- f. se etter spor etter skadedyr
- g. se om det er vindu eller dør i våtsone, og i så fall vurdere om materialet er egnet
- h. se om det er ventiler, og om de kan åpnes.

På gulvets overflate skal den bygningssakkyndige

- a. se etter riss og sprekker
- b. se etter sprekker i fuger
- c. undersøke skjøter og underkant av plater
- d. høre etter bom (hulrom) under fliser
- e. se etter spor etter råteskade, muggvekst og skadedyr
- f. undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket ved hjelp av vater eller laser
- g. se etter om badet har terskel, og se etter flekker og andre skader
- h. høre etter knirk (hvis gulvet er belagt med annet enn fliser)
- i. undersøke om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

I membranen, tettesjiktet og sluket i gulvet og på veggene skal den bygningssakkyndige

- a. undersøke sluk og rørgjennomføringer, herunder se om det er mansjett og klemring
- b. undersøke om det er mulig å gjøre rent
- c. undersøke membranens alder

- d. se etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter, og angi risiko i tilfeller der en forsvarlig vurdering ikke er mulig på grunn av at arbeidet ikke er fagmessig utført.

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. Hullet skal plomberes forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal opplyse om og vurdere måleresultater og observasjoner. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting. Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Den bygningssakkyndige skal undersøke avløp og vannrør. Vannstanden i sluket skal vurderes ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran i servant eller dusj, og vannmengde og trykk vurderes mens kranene er åpne. Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.

Den bygningssakkyndige skal ved hjelp av et papirark eller en røykampulle undersøke avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom.

På sanitærutstyret skal den bygningssakkyndige se etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra avdrypp. Hvis det er kondens på sisternen, skal flottøren undersøkes. Hvis toalettet har innebygget sisterner, skal den bygningssakkyndige se om det er spalte eller inspeksjonsmulighet, og etterspørre dokumentasjon.

Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende. Den bygningssakkyndige skal også se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur.

§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

På kjøkkenet skal den bygningssakkyndige se etter om gulvet har skader eller fuktskjolder. Den bygningssakkyndige skal høre etter om det er knirk. Ved hjelp av fuktoverflateindikator skal det ses etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vanninstallasjoner.

Den bygningssakkyndige skal undersøke avløp og vannrør. Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran og vannmengde, og trykk vurderes mens kranene er åpne. Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.

§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør

Hvis vannrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon. Hovedstoppekranen skal lokaliseres og funksjonstestes, dersom den bygningssakkyndige vurderer at dette ikke kan føre til lekkasjer eller andre

skader. Ved rør-i-rør-systemer skal den bygningssakkyndige undersøke om fordelerskapet er tilgjengelig, og at lekkasjevann ledes til sluk. Hvis materiale og type er kjent, skal også alderen vurderes. Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.

Hvis avløpsrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Hvis materiale og type er kjent, skal dette vurderes sammen med alder. Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.

§ 2-5. Varmtvannsbereder

Den bygningssakkyndige skal spørre eieren hvilket år varmtvannsberederen var ny, og

- a. se etter avdrypp og fuktskjolder
- b. undersøke plassering
- c. undersøke hva slags fundament berederen står på, herunder om sokkelen er understøttet hvis berederen står på skapbunn
- d. undersøke om berederen er lekkasjesikret, for eksempel ved at lekkasje føres til avløp eller med automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.

§ 2-6. Vannbåren varme

Hvis rørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter og dessuten om reguleringsventilene er trege eller ikke lar seg bruke.

Hvis rørene er innebygde, skal de vurderes ut fra alder.

Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv skal undersøkes. Det samme gjelder termisk isolasjon. Hvis det er gulvvarme, skal den bygningssakkyndige se etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

§ 2-7. Varmesentraler

Denne paragrafen gjelder fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler.

Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når anlegget var nytt, når det sist var service på anlegget, og om anlegget har brannsikring. Den bygningssakkyndige skal observere om det er lukt fra anlegget.

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og i så fall om kommunen har gitt pålegg om sanering. Hvis boligen bruker oljefyr til oppvarming, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om den er tilpasset for bruk av bioolje. Det skal undersøkes om oljetank har lekkasjesikring.

§ 2-8. Ventilasjon

Den bygningssakkyndige skal spørre eieren om når anlegget var nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet. Videre skal den bygningssakkyndige undersøke om boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Hvis filter knyttet til ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon er lett tilgjengelig, skal den bygningssakkyndige se etter fukt og mugg i filtre.

Den bygningssakkyndige skal undersøke om de enkelte rommene har mulighet for tilluft og avtrekk, og vurdere om boligen har tilfredsstillende luftutveksling.

§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

På takkonstruksjonen skal den bygningssakkyndige fra utsiden

- a. se etter svanker eller svai i mønet
- b. se etter fuktskjolder
- c. se etter råteskade og skadedyr
- d. se om det er tett rundt gjennomføringer
- e. se om det er ventilering eller lufting.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) skal undersøkes når den bygningssakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal i så fall

- a. se etter sprekker, mose, pløser og andre symptomer på svekkelser
- b. se om taket har tilstrekkelig helning
- c. undersøke hvilke materialer som er brukt
- d. undersøke innfesting og overganger
- e. vurdere vedlikeholdsnivået
- f. vurdere undertakets alder.

På flate tak skal den bygningssakkyndige også

- a. registrere fall på flater
- b. undersøke renner og sluk
- c. se at det er overløp
- d. vurdere detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer.

Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)

Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når loftkonstruksjonen er fra, og om loftet er innredet i ettertid. Fra kaldloft eller kryploft skal den bygningssakkyndige se etter biologiske skadegjørere. Den bygningssakkyndige skal se etter lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker. Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres. I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer. Hvis det er mulig, skal den bygningssakkyndige se om yttertaket er ventilert.

§ 2-11. Yttervegger

I ytterveggenes konstruksjoner skal den bygningssakkyndige se etter deformasjoner, og fuktskader som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning. Den bygningssakkyndige skal undersøke vannbord over og under vindu, i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

På kledningen (trefasade) skal den bygningssakkyndige se etter skader, sprekker og råteskade. Det skal undersøkes om det er tilstrekkelig lufting eller andre konstruksjonsfeil. Den bygningssakkyndige skal dessuten utføre stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Videre skal det vurderes om materialvalg, spikring, vedlikeholdsnivå eller annet kan gi forkortet levetid.

Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings yttervegger er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for ytterveggen, eller hvis ytterveggen har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-12. Vinduer og ytterdører

Den bygningssakkyndige skal se etter punkterte glass. Videre skal den bygningssakkyndige se på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. Den bygningssakkyndige skal se på vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende

På utkragede eller understøttede konstruksjoner, slik som balkonger og verandaer, og på rekkverk, skal den bygningssakkyndige se etter

- a. om konstruksjonen er forsvarlig festet
- b. om det er svekkelser i forankring eller understøtting
- c. om det er skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Den bygningssakkyndige skal undersøke

- a. om det er tilstrekkelig vannavrenning
- b. om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør
- c. om tettesjiktet har skader.

Hvis boligen har terrasse eller inntrukket balkong over innvendige rom, skal den bygningssakkyndige i tillegg undersøke om konstruksjonen har ventilering eller lufting.

Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

§ 2-14. Krypekjeller

Hvis innvendig inspeksjon i krypekjelleren er mulig, skal den bygningssakkyndige

- a. se etter råteskader og muggvekst på overflater
- b. utføre stikktaking i treverket
- c. se etter råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder
- d. se etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong
- e. vurdere luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg.

Hvis innvendig inspeksjon ikke er mulig, skal den bygningssakkyndige

- a. undersøke terrengfall og drenering på boligens utside
- b. undersøke om luftgjennomstrømning er mulig mot ventiler.

Hvis krypekjelleren ikke er mulig å undersøke innvendig, skal den bygningssakkyndige opplyse om det i rapporten. Den bygningssakkyndige bør i tilfelle også opplyse om skaderisiko og konsekvens av at krypekjelleren ikke er mulig å undersøke.

Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings krypekjeller er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for krypekjelleren, eller hvis krypekjelleren har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Før den bygningssakkyndige undersøker konstruksjonene, slik som tilfarergulv, himling og vegger, skal eieren spørres om når huset ble bygget, om det er innredet i ettertid, og i så fall når. Den bygningssakkyndige skal undersøke hvor det kan være risiko for skade, og opplyse om materialbruk.

På veggens og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige

- a. se etter riss og sprekker
- b. se etter setninger og jordtrykk
- c. se etter fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr.

På gulvets overflate i rom under terreng skal den bygningssakkyndige

- a. se etter riss, sprekker og fuktskjolder
- b. høre etter knirk i gulvene
- c. se etter setninger
- d. se etter sprekker i fuger
- e. undersøke overganger og skjøter.

Den bygningssakkyndige skal se etter spor etter sopp, råteskade og skadedyr. For å undersøke om rommet har fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur, for eksempel ned mot bunnsvillen, eller i tilfarergulv. Hullet skal plomberes forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal opplyse om måleresultatene og om observasjonene, og vurdere disse. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur eller betong. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi rommet har en inspeksjonsluke. Hulltaking kan videre unnlates fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Hvis rom under terreng er innredet for varig opphold, skal den bygningssakkyndige se etter om det er ventiler i vegger og vinduer, og at disse ikke er tette, samt undersøke tilluft og avtrekk.

Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.

Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. Hvis den bygningssakkyndige finner riss eller sprekker, skal det vurderes hva som kan være årsaken til dette og om

det er behov for umiddelbare tiltak. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.

Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.

Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Denne paragrafen gjelder ikke der terrenget er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for terrenget, eller hvis terrenget har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige skal i tilfelle spørre eieren

- a. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert
- b. om sikringene ofte løses ut
- c. om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
- d. om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne.

Når eieren har besvart spørsmålene i andre ledd andre punktum, skal den bygningssakkyndige se etter

- a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd
- b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
- c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

§ 2-20. Oppmåling av areal

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kapittel 3. Ikrafttredelse

§ 3-1. *Ikrafttredelse*

Forskriften trer i kraft 1. januar 2022.