

Sjekkliste for overtagelse av ny bolig



FORBRUKERRÅDET

- 1. STILL FORBEREDT TIL OVERTAGELSE** – Ta ikke lett på overtagelse av bolig. Det er viktig å stille godt forberedt. Les gjerne mer om hva overtagelse innebærer og hva det betyr for deg som forbruker og boligkjøper. Ta med prospekt og kontrakt i tilfelle uoverensstemmelser.
- 2. TA MED FAGKYNDIG** – Ta gjerne med en fagkyndig på overtagelse. Boligen skal være i samsvar med Norsk lov, forskrifter, Norsk standard og god byggeskikk. En fagkyndig vil ha langt bedre grunnlag for å kunne vurdere boligens tilstand, og han vil kunne påpekte eventuelle feil og mangler du ellers vil kunne overse.
- 3. FØR PROTOKOLL** – Noter ned alle feil, mangler og alt du måtte reagere på i protokollen. Ikke godta håndverkeren eller entreprenørens forklaringer på stedet. Det bør avtales en frist for at feilene rettes, hvis ikke fristen overholdes eller feilene ikke lar seg reparere så kan du kreve prisavslag.
 - Det er viktig å føre opp i protokollen hvem som er til stede.
 - Før opp alle feil og mangler som påvises i løpet av overtagelsesforretningen.
 - Få med en tidsfrist for utbedring av påviste feil og mangler i protokollen. Ikke godta muntlige lovnader fra håndverker eller entreprenør om at han skal ordne det etterhvert.
 - Før tidspunkt for etterbesiktigelse i protokollen dersom håndverker eller entreprenør skal utbedre påviste feil og mangler.
 - Enten du overtar eller nekter å overta boligen så skal dette føres i protokollen. Dersom du nekter overtagelse skal selvsagt årsaken til dette presiseres.
 - Dersom håndverker eller entreprenør deponerer et beløp for dekking av et omtvistet beløp, eller dersom du tilbakeholder deler av betalingen, skal dette føres opp i protokollen.
 - Begge parter skal signere på stedet med tid og dato
 - Hver av partene skal ha et eksemplar av overtagelsesprotokollen.
 - Husk at overtagelsen er gyldig selv om det ikke føres skriftlig protokoll. Dette er ikke å anbefale dersom man vil unngå diskusjoner i ettertid.
- 4. IKKE OVERTA VED VESENTLIGE MANGLER** – Ikke overta boligen dersom det foreligger betydelige mangler. Du bør heller ikke overta boligen dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger. Stille gjerne kontrollspørsmål for å sjekke dette.
- 5. SJEKK FOR VANLIGE FEIL** – Ved å kontrollere boligen du skal overta, vil du kunne luke ut eventuelle problemer i ettertid. Se for øvrig sjekkliste vanlige feil. Når du overtar boligen, markerer det juridisk sett et viktig skille. Når du overtar din bolig aksepterer du som ny eier bygget, eventuelt med visse merknader. Overtakelse innebærer i praksis at du overtar risikoen for huset, reklamasjonsfristen begynner å løpe, eventuell dagmulkt stanses og entreprenøren har krav på sluttoppgjør.



Sjekkliste - overtagelse av bolig - vanlige feil



FORBRUKERRÅDET

Når du overtar din bolig, markerer dette et viktig juridisk skille for deg som forbruker. Risikoen går da over fra entreprenøren til deg som boligkøper. Det kan derfor være lurt å ta med seg en byggekyndig rådgiver til overtagelsen. Du kan da få hjelp til å oppdage mangler og eventuelt vurdere om du skal nekte å overta boligen.

1. INNVENDIG

Erfaringsmessig kan man dele de vanligste feil i to hovedgrupper, dvs utførelse som ikke ivaretar fuktsikring og skjønnhetsmessige avvik.

FUKT

Bad

- sluk skal ligge på laveste punkt, det skal være mulig å sette vannprøve med min 25 mm vann ved sluket. sluket skal ikke ligge dekket av badekar el fordi det skal være mulig å rense min en gang i året
- terskel ved dør må være så høy at vann ikke går ut av rommet
- membran (skal kjennes i klemring i sluket), be om dokumentasjon på hvordan og hva som er lagt
- rørgjennomføringer i gulv skal ha membran oppbrett og mansjetter
- elastisk fugemasse i alle hjørner (gulv / vegg, vegg/vegg, vegg/tak)

Kjøkken og andre rom med våte installasjoner

- rørgjennomføringer
- koblinger til oppvaskmaskin, vaskemaskin
- stoppekraner

Avtrekk

- tetthet rundt avtrekksventiler, dvs varm kald luft må ikke komme opp i kaldt tak

Telefon 03737
mandag - fredag 09:00 - 15:00
<http://forbrukerportalen.no/bolig>



Sjekkliste - overtagelse av bolig - vanlige feil



FORBRUKERRÅDET

Skjønnhetsmessige avvik

- parkett knirker / buler. Spesielt vanlig ved gulvvarme
- stivhet i randsone om lydmatter er lagt på gulvet
- vegger
- flateavvik i lodd og vater. Blir problematisk der man skal ha faste innredninger

2. OVERGANG INNE / UTE

Det er ved dører og vinduer det som regel oppstår problem

Dører

- ved inngang og ved balkong. Detaljene må ikke tillate vann å komme inn under terskler og inn i gulv på innsiden. Balkonger skal ha fall ut fra veggen. Sjekk om det er montert vannbord og beslag på utsiden

Vinduer

- luftlekkasjer som følge av manglende isolasjon og diffusjonssperre mellom karm og stender. Vil gi kondens, istapper på tak (takvindu) og varmetap. Sjekk om det er montert vannbord og beslag på utsiden

3. UTVENDIG

Byggets ytterhud er viktig i forhold til vær og vind. Det er sjelden det er materialene som er problemet, men overgangene mellom de ulike materialer og bygningsdeler.

Tak / fasader

- Beslag i overganger, renner og nedløp. Det skal ikke drive fukt inn og ned på undertak
- Lufting av tak skal ha netting for å hindre fugler og insekter tilgang.
- Veggkledninger skal være lufttet

Kjellervegger / fundamenter

- Be om dokumentasjon på grunnforhold, fuktsikring og drenering ved utvendig kjellernedgang, sjekk av det er avløp foran kjellerdør og høy terskel
- Terrengfall skal gå fra bygningen

Telefon 03737
mandag - fredag 09:00 - 15:00
<http://forbrukerportalen.no/bolig>



Sjekkliste - overtagelse av bolig - vanlige feil



FORBRUKERRÅDET

4. FLERE BOLIGER I SAMME KOMPLEKS

Spør etter:

- dokumentasjon på lyd- og brannkrav, dvs hvordan er dette løst
- har det vært overtagelse av fellesarealer, dvs trappoppganger, utvendige anlegg, tak og fasader.

5. DIVERSE

Spør etter:

- ferdigattest
- drift og vedlikeholdsinstrukser, spesielt på tekniske anlegg
- evt problemer i byggetiden (lekkasjer, endringer etc)

Denne informasjonen er utarbeidet av Multiconsult v/Svein Bjørberg i samarbeid med Forbrukerrådet.



Sjekkliste for anbudsbrief



FORBRUKERRÅDET

1. PRIS - Be om fast pris, et prisoverslag eller timepris.

2. ARBEIDET - Gi en presis beskrivelse på arbeidet du ønsker utført, legg gjerne ved bilder.

3. TID - Gi en tidsramme for arbeidet. Få med ønsket oppstartsdato og ønsket dato for ferdigstilling.

4. MATERIALER - Hvilken kvalitet ønsker du på materialene? Om du ønsker å kjøpe materialer selv bør du opplyse om dette.

5. KONTAKT - Få med kontaktinformasjon og hvor oppdraget skal utføres.

6. SVAR DATO - Be om svar innen en bestemt dato.

Telefon 03737
mandag - fredag 09:00 - 15:00
<http://forbrukerportalen.no/bolig>

