



## BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er en teknisk tilstandsrapport, basert på Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). I tillegg gir Boligsalgsrapporten en vurdering av boligens markedsverdi. Oppdragsgiver kan velge ikke å få vurdert markedsværdien. Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst. Bare takstmenn som er godkjent av et av disse forbundene, kan utarbeide tekniske tilstandsanalyser som dokumenteres med en Boligsalgsrapport.

Formålet med Boligsalgsrapporten er å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse, for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Boligsalgsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Unntaket er hvis han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller sin erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## TAKSTMENN OG TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF og NITO Takst har profesjonelle takstmenn som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte forbundets godkjenningsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han har de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. Takstmannen skal etterleve de etiske reglene og det generelle regelverket for sin organisasjon og utøve normalt godt takstmannsskjønn.

## KLAGEORDNING

Klagenemnda for takstmenn er et lavterskel tvisteløsningsorgan i samarbeid mellom Forbrukerrådet, NITO Takst og NTF. Formålet med nemnda er å gi forbrukere en rimelig og rask klageadgang. Nemnda skal arbeide fritt og uavhengig av særinteresser, og gir rådgivende uttalelser. For mer informasjon om klagenemnda, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no)

## RAPPORTENS STRUKTUR

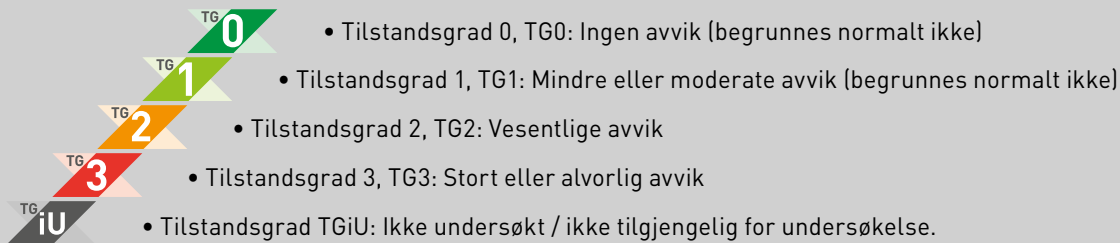
Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til dem.

## REFERANSENIVÅ OG TILSTANDSGRADER

Referansenivået for rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG 0), gitt av NS 3600 tillegg C, D og E. Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik fra referansenivået og framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Avvik defineres som en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Tilstandsgradene (TG) gir uttrykk for hvilken tilstand rom og bygningsdeler har sammenliknet med det definerte referansenivået. Tilstandsgraden angis som TG0, TG1, TG2, TG3 og TGiU. Avvik angis med bakgrunn i NS3600 og NS3424 på følgende måte:



## REFERANSENIVÅ OG TILSTANDSGRADER forts.



Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må kjøper vurdere om de anbefalte tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Vær oppmerksom på at manglende dokumentasjon kan medføre at det settes en høyere tilstandsgrad enn ellers for enkelte bygningsdeler.

## BEFARINGEN

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Boligsalgsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert. Hulltaking foretas etter oppdragsgivers aksept.
- Inspeksjon blir utført på tilgjengelige deler av konstruksjoner.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det opplyses i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertaket inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, også krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære funksjonstesting, kontroll under overflaten med spiss redskap og lignende.
- Andre detaljer om befaringen fremkommer i de enkelte underpunktene i rapporten.

## AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten baserer seg på NS 3940:2012 (Areal- og volumberegninger av bygninger). Arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling er beskrevet i Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014.

Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen ble gjort. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: primærrom og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Kategorisering av rom er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling og takstmannens eget skjønn. Det er rommets bruk som er avgjørende for hvilken kategori rommet tilhører. Endring i bruken av rommet kan derfor få betydning for valg av kategori.

Merk at bruken av rom kan være i strid med byggeforskriftene, og likevel kan slike rom være måleverdige. Dette skyldes at kravene til måleverdighet ikke sammenfaller med byggeforskriftenes tekniske krav til dagslysflate, rømningsvei, takhøyde m.m. For eksempel kan takstmannen definere et kjellerrom brukt til opphold som P-ROM, selv om de tekniske kravene til dagslys, rømningsvei ol. for rom til varig opphold ikke er oppfylt.



#### AREALBEREGNING forts.

Takstmannen skal likevel vurdere om det er avvik i forhold til dagens forskriftskrav til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde. Vurderingen av dagslysflate foretas kun på boligens oppholdsrom (stue, soverom, kjøkken og arbeidsrom). Dette er imidlertid ingen uttømmende vurdering i forhold til forskriftskrav og lovlighet.

At et rom er kategorisert som P-ROM betyr altså ikke at rommet er godkjent eller kan godkjennes for varig opphold etter dagens forskriftskrav. En vurdering av dette inngår ikke i Boligsalgsrapporten, men kan bestilles særskilt av oppdragsgiver.

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Tilstandsanalysen som ligger til grunn for Boligsalgsrapporten, kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser. For eksempel energiforbruk, energimerking, piper og ildsteder, støy, lydforhold, radonmålinger, inneklima og miljø, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), detaljerte beregninger av kostnader, om boligen og ombygginger er byggemeldt og godkjent og om P-ROM er godkjent for varig opphold ( dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier).

Enkelte tilleggsundersøkelser kan kreve at takstmannen har spesialkompetanse. Dette må avklares med takstmannen i hvert enkelt tilfelle.

##### Branntekniske forhold

Takstmannen vil gjennomføre en forenklet vurdering av branntekniske forhold ved boligen (etter NS 3600 tillegg E). Takstmannen kan anbefale å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter hvis det er nødvendig med grundigere undersøkelser av for eksempel piper og ildsteder.

##### Elektriske installasjoner

Takstmannen vil gjennomføre en forenklet vurdering av elektriske anlegg i boligen (etter NS 3600 tillegg D). Takstmannen kan anbefale å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for grundigere undersøkelser.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en byggverksdel befinner seg i. Normalt benyttet ved beskrivelse av avvik.
- Visuell: Det som kan sees, dvs. en begrensning i befaringsmetoden, siden befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og i oppforede kjellergulv.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode, pigger og hulltaking).