



# BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang**  
**Arealmåling**  
**Takst**



## **Test**

**0275 OSLO**

**Gar. 33 Bnr. 33 F/ Snr. 33**

**Kommune: 0301 OSLO**

**Befaringsdato: 12.08.2000**

**Rapportdato: 14.08.2000**

## **RAPPORTANSVARLIG:**

**Vidar Aarnes**

**Postboks 6620 Rodeleidka, 0502 OSLO**

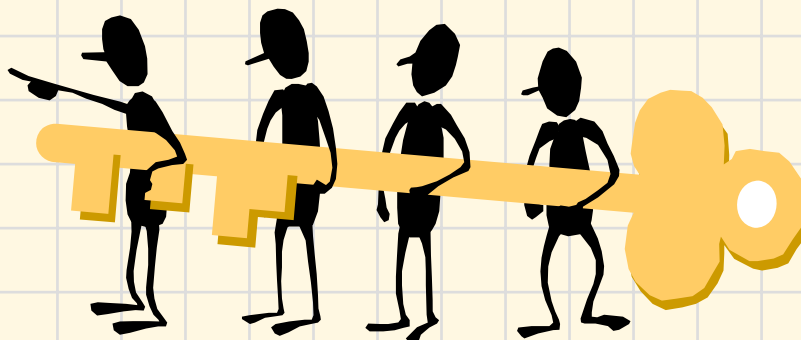
**Tel.: 22809580**

**Fax.: 22870055**

**E-mail: [viaarnes@online.no](mailto:viaarnes@online.no)**

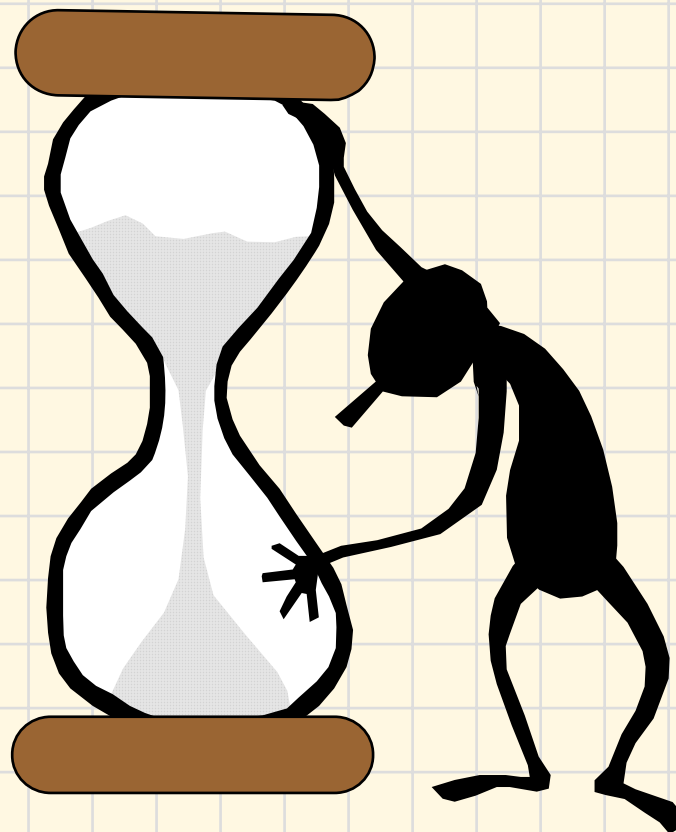
# Hva er boligsalgsrapport?

- Boligsalgsrapport er en teknisk gjennomgang av en bolig eller leilighet.
- Er laget av fire(nå 2) takstorganisasjoner sammen for å tilfredsstille markedets behov for enhetlig tilstandsanalyse.



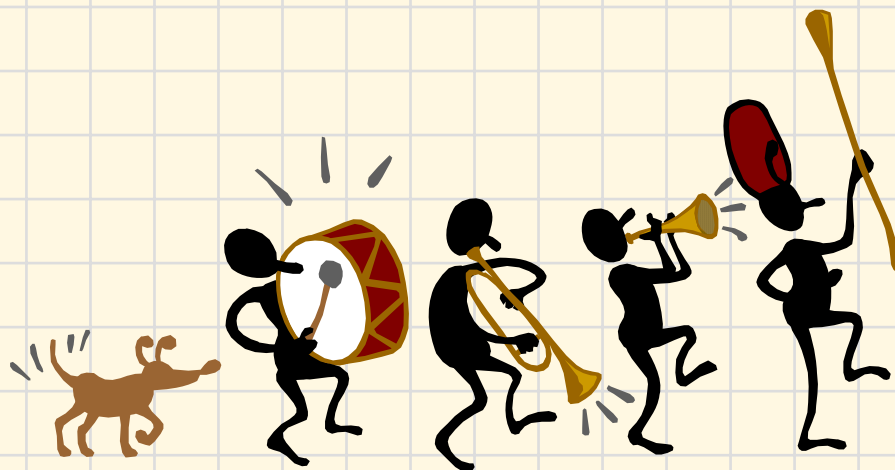
# Hva er boligsalgsrapport?

- Trygghet for selger og kjøper.
- Rapport tilpasset avhendingsloven.
- ”Levetid” gir informasjon til kjøper og reduserer mulighet for klager.



# Hva er boligsalgsrapport?

- Felles instruks NTF og NITO gir felles grunnlag.
- Instruksen sikrer forventet kontroll.
- Gunstig kombinasjon tilstand og takst.
- Færre tvister - mindre usikkerhet.



# Premisser BSR

- **Klageordning**
- Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten.
- Klagenemnden har en nøytral oppmann, og representanter fra Forbrukerrådet og fra Bransjeorganisasjonene.



ing Vidar Aarnes  
([www.aarnes-eiendoms.no](http://www.aarnes-eiendoms.no))

# Premisser BSR

- **Befaring:**
- NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3.
  - Basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving)

# Premisser BSR

- **Befaring:**
- For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.

# Premisser BSR

- **Tilleggsundersøkelser:**
- *Arealmålinger* utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- *Verditakst* er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.



# Premisser BSR

- **Befaring:**
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Anføres i rapport
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler. (isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.)
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.

# Premisser BSR

- **Befaring:**
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

# Premisser BSR

- **Levetidsbetraktninger**
- Levetidstabell, NBI 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 2007".
- Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid.

# Premisser BSR

- **Levetidsbetraktninger**
- Faktorer som påvirker er for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk.
- Levetiden variere dersom andre kriterier enn teknisk levetid, legges til grunn.
  - Eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker
- Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

# Premisser BSR

- **Tilleggsundersøkelser:**
- *Piper og ildsteder.* Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- *Elektriske installasjoner* inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

# Premisser BSR

- **Andre uttrykk og definisjoner.**
- **Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- **Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
- **Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

# Premisser BSR

- **Andre uttrykk og definisjoner.**
- **Stikktakninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- **Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

# Premisser BSR

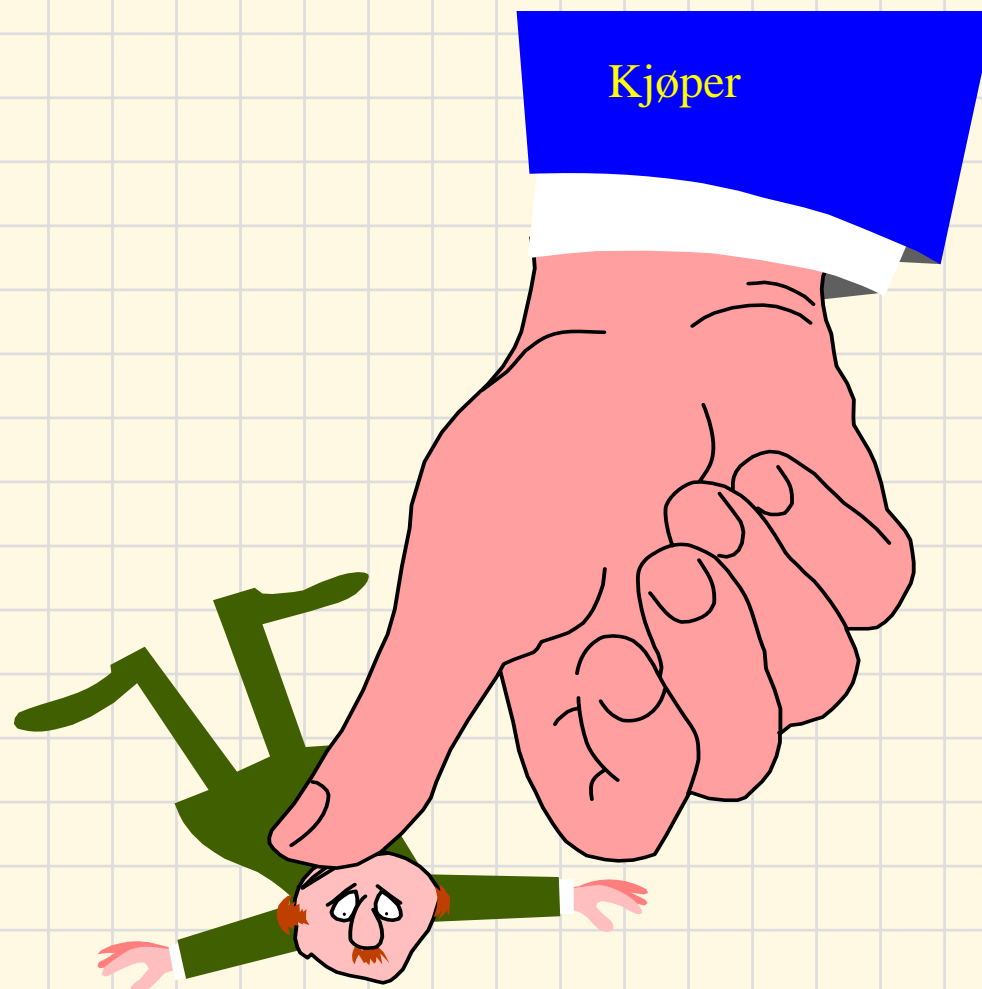
- **Andre uttrykk og definisjoner.**
- **Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- **Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se ”Tilstandsgrader” under punktet om Rapportens struktur.



# Premisser BSR

- **Andre uttrykk og definisjoner.**
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

# Premisser BSR



Takstmann

ing Vidar Aarnes  
([www.aarnes-eiendoms.no](http://www.aarnes-eiendoms.no))