

# BOLIGSALGSRAPPORT



## NY BOLIGSALGSRAPPORT FRA 1.1.2015

---

### INNHOLD

- Ny Boligsalgsrapport
- Takstmannens verktøykasse
- Kapasitet og kompetanse
- Effektiv implementering



# NY STANDARD BOLIGSALGSRAPPORT

## Innhold og form

Fra nyttår tas den nye Boligsalgsrapporten i bruk. Den må ikke forveksles med den eksisterende Boligsalgsrapporten som vil fases ut ved nyttår 2014/15.



Boligsalgsrapporten er en teknisk tilstandsrapport basert på Norsk Standard NS 3600:2013. Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert og som normalt har betydning ved eierskifte. Rapporten gir således systematisk og grundig informasjon om viktige forhold ved en bolig.

Rapporten er bygget om med faste rammer, enhetlig vurderinger og er spesifikk om hva som skal kontrolleres og etter hvilke kriterier.

Rapporten har et rapportsammendrag med oversikt over de viktigste forholdene ved boligen og en hoveddel hvor alle kontrollpunkter fremgår. Det blir utført visuelle observasjoner, inspeksjon på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen og hulltaking i relevante konstruksjoner når kunden aksepterer det.

Boligsalgsrapporten gir grundigere vurdering av viktige rom som våtrom, kjøkken og kjeller samt en forenklet lovlighetsvurdering, forenklet vurdering av el-anlegg og en forenklet vurdering av det branntekniske.

Det vil også framgå hvilke dokumenter som er lagt til grunn for rapporten. Dette gjelder både dokumenter som oppdragsgiver legger fram, og dokumenter takstmannen eventuelt måtte ha behov for å skaffe fram i tillegg.

Boligsalgsrapporten er et standardisert produkt, som i tillegg bygger på kvalifisert skjønn fra takstmannen.

### Tilstandsgrader

Det benyttes "tilstandsgrader" for å angi eventuelle byggtekniske tilstandssvekkelser. Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU er dette angitt i rapportens sammendrag. Det gjør det enkelt å raskt få oversikt over de viktigste forholdene ved boligen. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.



Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik



Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik



Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik



Tilstandsgrad 3, TG3: Stort eller alvorlig avvik



Tilstandsgrad TGIU: Ikke undersøkt/ Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

### Markedsverdi

Både eiendomsmeglere og takstmenn gjør i dag vurderinger av markedsverdi i forbindelse med boligomsetning. Praksis varierer i stor grad omkring i landet og begge bransjer ser verdivurderinger som en naturlig og nødvendig del av tjenestene de tilbyr i markedet. Det er enighet om at begge bransjer kan sette markedsverdi på boliger. Den nye Boligsalgsrapporten inneholder felt for angivelse av markedsverdi, men kunden vil kunne velge at markedsverdi ikke skal gis.

### QR-kode - trygg verifisering av rapporter fra godkjente takstmenn

Alle rapporter som utarbeides leveres med QR-kode. På denne måten er man sikret mot manipulering og misbruk av takstrapporter i etterkant. QR-koden er godt synlig på rapportens førsteside. For kontroll av den aktuelle rapporten kan man skanne inn QR-koden.

### Hulltaking

Formålet med å foreta hulltaking er å avdekke fuktproblem/skade i risikokonstruksjoner.

Takstmannen vil påpeke hvor i boligen det er behov og kunden vil selv avgjøre om det skal foretas hull. Vanligvis lages det hull i utforet vegg mot terreng i kjeller, gjerne mot et hjørne. Det skal også tas hull i vegg mot dusjsone dersom det dusjes direkte på vegg. Hullet tas fra tilstøtende rom dersom det er tilgjengelig. Når takstmannen har foretatt sin fuktmåling i konstruksjonen, vil hullet tettes med et elektro-lokk som vist på bildet.



## Type boliger

Boligsalgsrapporten kan som utgangspunkt brukes på alle typer boliger og fritidsboliger. Til å begynne med tilbys den nye rapporten som standard ved omsetning av eneboliger, rekkehus, kjedehus og to- firemannsboliger. Rapporten kan også anvendes på leiligheter i borettslag og sameier, men det vil da bli gjort unntak fra standardens krav om å vurdere fellesdelene.

## Egenerklæringen

Boligsalgsrapporten forutsetter at selger fyller ut en egenerklæring. Denne er også standardisert, og er en "sjekklister" som er enkel å bruke. Den får selger til å tenke igjennom forhold som er relevante ved eierskifte, og den er til god hjelp for takstmannen ved befaring.

Egenerklæringen berører blant annet historiske forhold, feks tidligere skadesituasjoner. Andre temaer er forhold som kan være avhengige av årstid, og f eks ombygginger eller utbedringer som er foretatt.

Offentlige kontroller som er gjennomført er et eget tema, det samme gjelder aktuell dokumentasjon av boligen. Ved å gjennomgå og fylle ut egenerklæringen så nøyaktig som mulig, blir også Boligsalgsrapporten riktigst mulig.

## Klageordning

Boligsalgsrapporten er et gjennomarbeidet verktøy. Skulle oppdragsgiver finne grunn til å klage, kan dette gjøres kostnadsfritt gjennom en klage til Reklamasjonsnemnda for takstmenn.

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

Alle takstforetak som er medlem i Norges Takseringsforbund eller NITO Takst har obligatorisk profesjonsansvarsforsikring.

## Bestilling og kontakt

Det er utviklet en egen webside - [www.tilstandsrapport.no](http://www.tilstandsrapport.no) - der man kan søke etter sertifiserte takstmenn. Eiendomsmeglere kan henvise kunder til denne for å selv velge takstmann.

Websiden er åpen for alle DNV GL sertifiserte boligtakstmenn .

# TAKSTMANNENS VERKTØYKASSE

## Dataverktøy og fagsystemer

Takstbransjens nyutviklede rapportverktøy sikrer blant annet:

- Etterlevelse av standarden
- Kvalitet
- Enhetlig rapportering
- Effektivitet
- Etterprøvbarehet

## Befaringsapplikasjon / nettbasert takseringssystem

Takstmenn vil benytte nettbrett for registrering av data under befaring av boligeiendommer. Appene er skreddersydd for utarbeidelse av Boligsalg rapport basert på NS 3600. Registrerte data synkroniserer direkte med nettbasert takseringssystem hvor rapportene ferdigstilles.

## KAPASITET OG KOMPETANSE

### Kompetanse

Alle takstmenn med sertifikat innenfor boligtaksering har gjennomgått kurs med prosjektoppgave i Norsk Standard 3600. Takstmennene i begge organisasjoner tilbys også kursing i bruk av nyutviklede dataverktøy. I tillegg er det siden avtalen ble inngått kontinuerlig gitt informasjon om ordningen til takstmenn i form av fagnotater, artikler, nyhetsbrev og på konferanser.

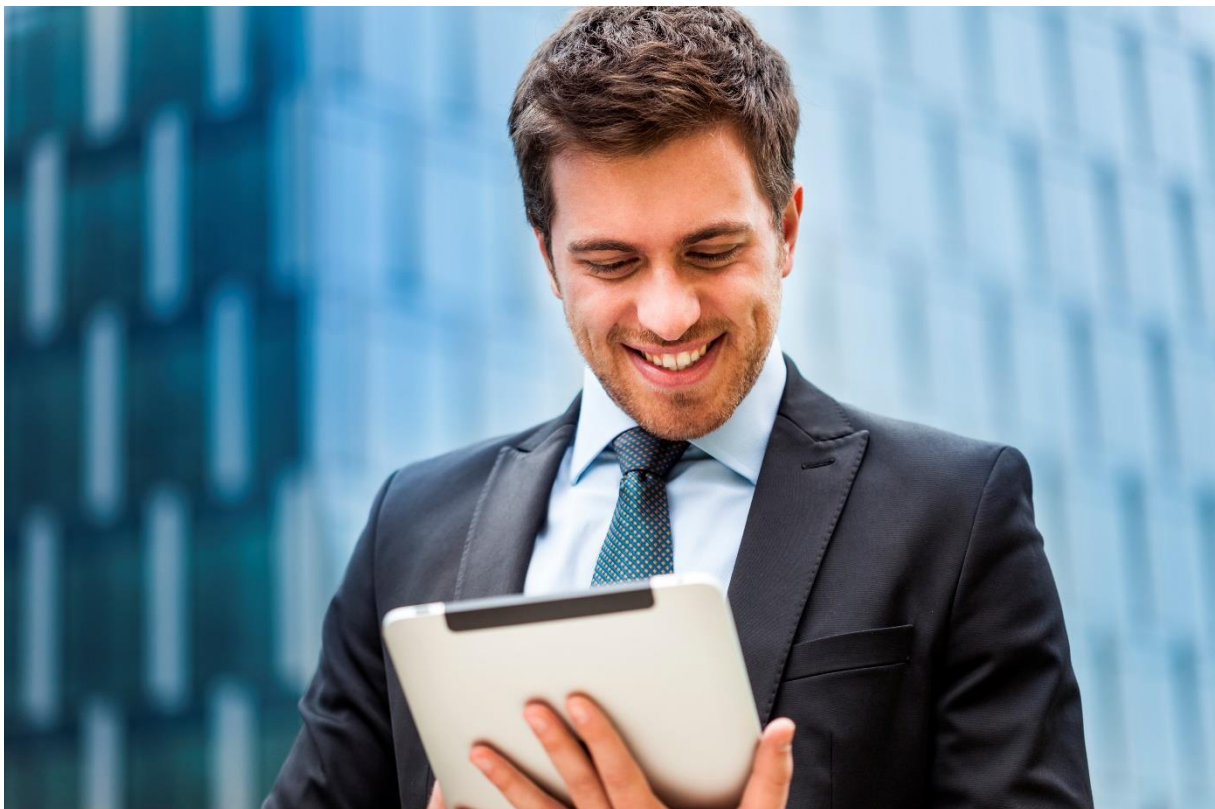
Ved nyttår har ca. 600 takstmenn DNV GL -sertifikat for Boligsalgsrapport. Det er i tillegg ca. 600 som har gjennomført nødvendig kursing og således besitter kompetansen til å utføre rapporten.

Veritas-sertifiseringen er revidert og tilpasset ny standard.

### Kapasitet

Takstbransjen vil ha nødvendig antall takstmenn sertifisert for boligsalgsrapport gjennom DNV GL innen 31.12.2014. Estimert antall DNV GL-sertifiserte takstmenn per 1.1.2015 vil være på totalt 600 takstmenn fordelt over hele landet. Den totale kapasiteten av boligtakstmenn som har kursing og dataverktøy er om lag det dobbelte av dette, så den underliggende kapasiteten er høy.

Det er for kapasitetsanalysen lagt til grunn at leiligheter er unntatt, slik at rapporten i første omgang benyttes som standard for eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. I følge Eiendoms Norges tall er dette 39 748 boliger.



## Informasjonsmaterieill til forbrukere

Det utarbeides brosjyre- og informasjonsmaterieill til forbrukere og til bruk for takst- og meglerbransjen. Disse bør gjøres tilgjengelig i meglernes salgsmapper slik at det blir enkelt for megler å informere og forbruker/selger å hente informasjon. For å sikre uavhengighet og troverdighet til produktet, skal det fremgå at kunden selv skal velge takstmann og at dette kan gjøres via en felles nettside – [www.tilstandsrapport.no](http://www.tilstandsrapport.no).

