BOLIGSALGSRAPPORTEN

- verktøyet for tryggere boligsalg

NITOTakst
– tryggere bolighandel

Hva er en Boligsalgsrapport?

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en *tilstandsrapport*, men til forskjell fra en vanlig tilstandsrapport blir det i Boligsalgsrapporten lagt spesiell vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er *særlig relevante ved eierskifte*. Mens en takstforretning eller en tilstandsrapport kan være aktuelle i alle sammenhenger og når som helst, er altså Boligsalgsrapporten et verktøy som er spesielt utviklet for bruk ved eierskifte.

Boligsalgsrapporten erstatter ikke selgerens opplysningsplikt eller kjøperens plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes, men den er et dokument som er utviklet for å bidra til økt trygghet for alle impliserte parter.

Juridisk sett er Boligsalgsrapporten ingen garanti mot skjulte feil, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner. Det forutsettes også at det ikke er tilbakeholdt viktig informasjon overfor takstmannen, eller at han er blitt feilinformert.

Boligsalgsrapporten er skapt av takstbransjen i fellesskap. Det betyr at den er standardisert, og det forenkler kjøperes muligheter til å sammenlikne ulike boliger der det foreligger Boligsalgsrapporter, også når takstmenn fra helt forskjellige organisasjoner står bak. Det er likevel nødvendig å understreke at også Boligsalgsrapporten – på samme måte som en takst eller en tilstandsrapport – bygger på utstrakt bruk av kvalifisert skjønn.

Denne brosjyren har som siktemål å gi en enkel, oversiktlig innføring i Boligsalgsrapporten, det nye verktøyet for et tryggere boligsalg.

Hvem står bak?

Det finnes to ulike organisasjoner for takstmenn i Norge, og de aller fleste takstmenn er medlemmer i en av disse.
Boligsalgsrapporten er utviklet i samarbeid mellom disse organisasjonene, derfor bygger den på den beste kompetansen som kan skaffes her i landet.
Fordi dette er et helt spesielt samarbeidstiltak, har også Forbrukerrådet stilt seg positivt og er med i den spesielle Klagenemnda som er opprettet.

Dette er organisasjonene som står bak:

NITO Takst
– tryggere bolighandel

NITO Takst, Postb. 9100 Grønland, 0133 Oslo
T: 22 05 35 00, Fax: 22 17 24 80,
e-post: post@nitotakst.no

NORGES TAKSERINGSFORBUND

Norges Takseringsforbund, Fyrstikkallèen 20, 0661 Oslo
T: 22 08 76 00, Fax: 22 57 26 66, e-post: adm@ntf.no

Samarbeid gir resultater

De to takstorganisasjonene i Norge har for første gang utviklet et felles produkt: **Boligsalgsrapporten.** Den samlede kompetansen disse organisasjonene har, er derfor grunnlaget for Boligsalgsrapporten.

Med utgangspunkt i at en samlet bransje står bak, har også Forbrukerrådet funnet det riktig å bidra ved å delta i en egen klagenemnd. Slik er Boligsalgsrapporten kvalitetssikret. Formålet er å gi selgere og kjøpere et verktøy som skaper best mulig trygghet ved eierskifte.

Tenker du salg eller kjøp av bolig – tenk Boligsalgsrapport!

Klageordning

Boligsalgsrapporten er som nevnt et nytt, men gjennomarbeidet verktøy. Skulle likevel oppdragsgiver finne grunn til å klage, kan dette gjøres kostnadsfritt. Det finnes en egen klagenemnd som består av tre personer: to fra bransjen, en oppnevnt av Forbrukerrådet og en formann som er jurist.

Klageordningen er opprettet for å skape tillit hos alle aktørene i markedet, og for å løse eventuelle tvister. Dette gir også det beste grunnlaget for å utvikle Boligsalgsrapporten til et stadig bedre produkt, og skape best mulig dialog mellom forbruker- og bransjeinteresser. Slik kan vi også komme videre for å yte en best mulig kundebehandling, bidra til like konkurransevilkår og – ikke minst – få fram det beste grunnlaget for informasjon til forbrukerne. Her finner du klagenemnda:

Boligsalgsrapportens klagenemnd, Sekretariatet
Postboks 155 Sentrum, 0102 Oslo

Boligsalgsrapporten

Boligsalgsrapporten er et grundig og omfattende dokument, men har også sine begrensninger.

Siden bygningskonstruksjoner ikke åpnes, vil skjulte feil ikke alltid kunne påvises uten foreliggende opplysninger eller dokumentasjon. Her kan du imidlertid se noen av de områdene som Boligsalgsrapporten berører. Alt er standardisert, men noen vurderinger som foretas vil bygge på kvalifisert skjønn.

Boligsalgsrapporten består av en grunndel og noen tilleggsmoduler som benyttes etter avtale og ønske fra oppdragsgiver.

Boligsalgsrapportens struktur

Struktur, metodikk og terminologi utføres i samsvar med gjeldende standarder, etter Norsk Standard der slike foreligger. Man benytter "tilstandsgrader" for å angi eventuelle byggtekniske tilstandssvekkelser

Befaringen

Det blir utført visuelle observasjoner, og inspeksjon på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Våtrom blir inspisert spesielt

Levetidsbetraktninger

Normal levetid angis på generelt grunnlag i intervaller, og det refereres til en levetidstabell. Takstmannen vil gjennomgå hele boligen etter en detaljert sjekkliste

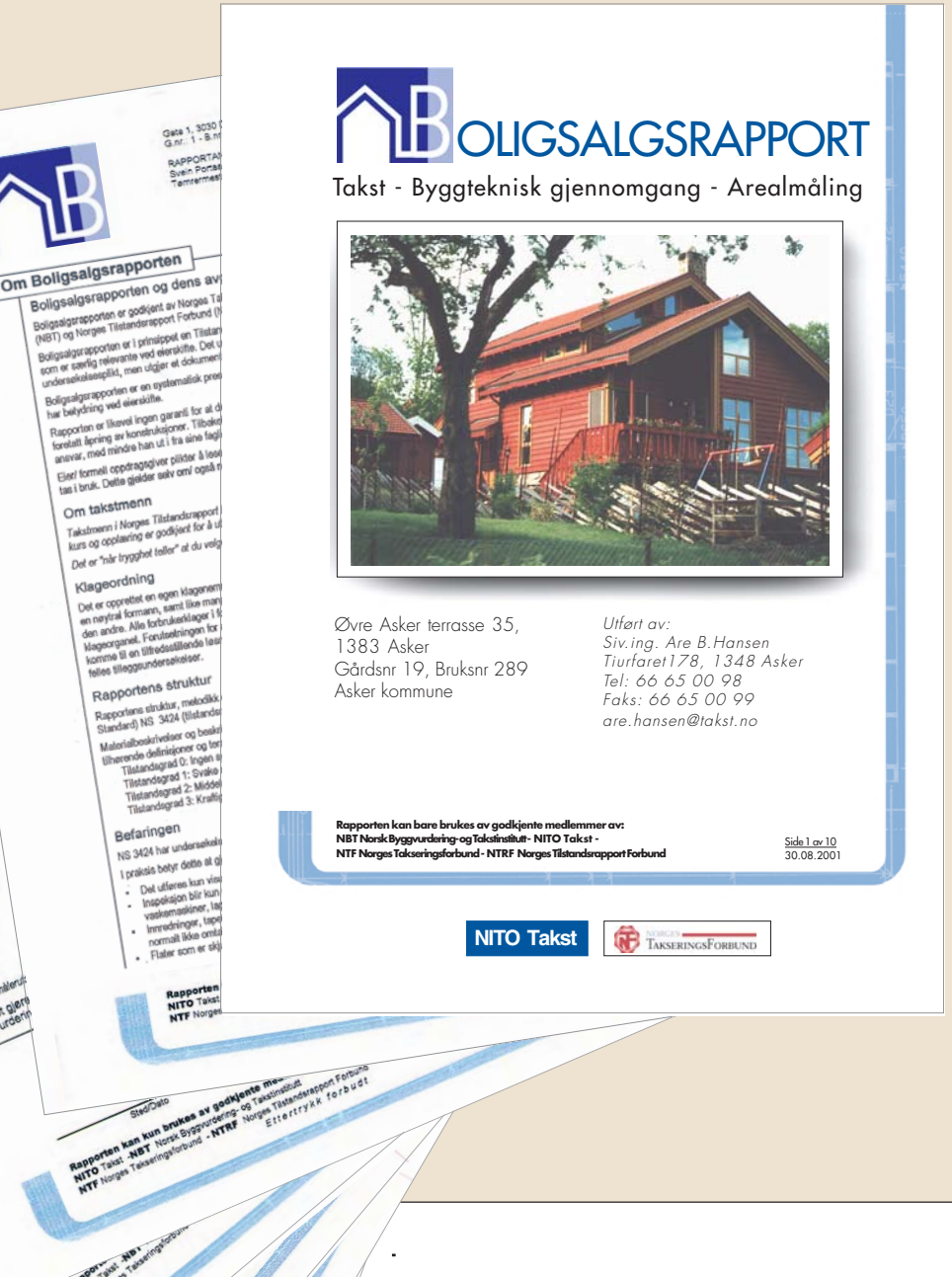
Tilleggs-undersøkelser

Etter nærmere avtaler kan takstmannen foreta ønskede tilleggsundersøkelser. Boligsalgsrapportens *tilleggsmoduler* legger til rette for dette

Dokumentkontroll

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

-innhold og fordeler



Noen av fordelene:

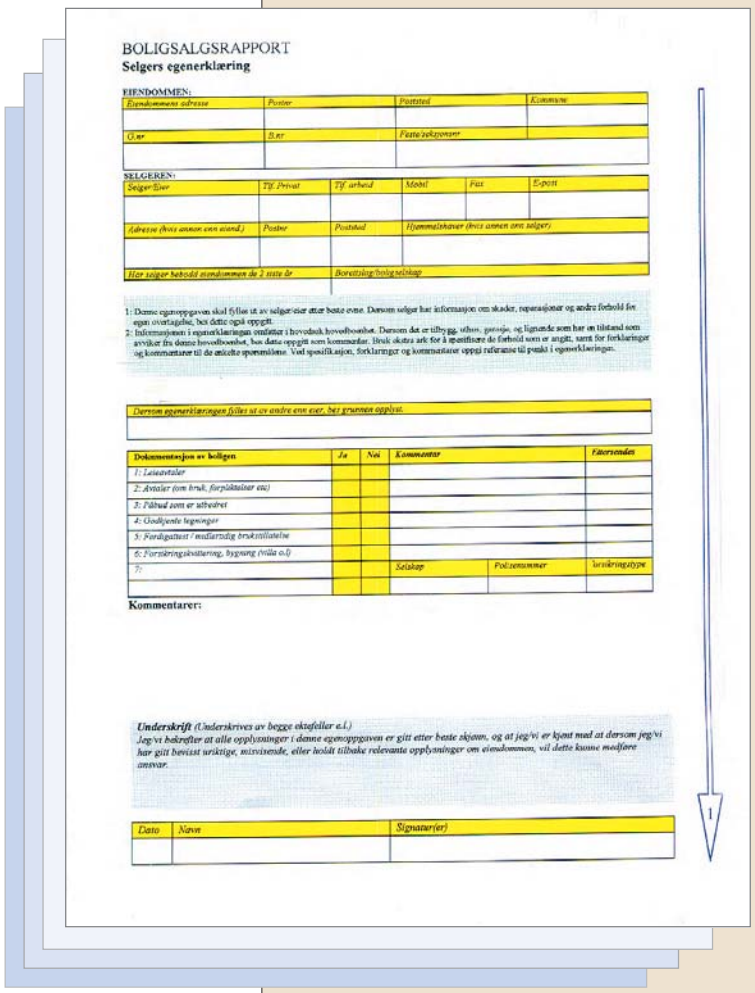
Hovedsiktemålet er å skape *trygghet for både selger og kjøper*. Det er alltid i begge parters interesse å unngå konflikter, og ha en felles forståelse for kontraktsinnholdet. Boligsalgsrapporten skal bidra til et tryggere boligsalg.
Rapporten er *tilpasset Avhendingsloven*.
Det betyr at forhold som ofte ellers kan føre til konflikter som erfaringsmessig ender i retten, i størst mulig grad er vurdert og påpekt i Boligsalgsrapporten.
Levetidsbetraktningene er en sentral del av dette.

Etter hvert som Boligsalgsrapporten kommer i stadig mer utstrakt bruk, oppnår man at markedet får *en* type rapport, og at vurderingsgrunnlaget er det samme uansett takstmann. Felles instruks gir bedre *kontrollmuligheter og kvalitetssikring*, og et best mulig grunnlag for å lage salgsprospekt.

Resultatet av å benytte Boligsalgsrapport vil være mindre usikkerhet og færre tvister. Den gunstige kombinasjonen av tilstand og takst vil også gi kjøper et godt grunnlag for å vurdere behovet for nødvendige reparasjoner, fornyelse og vedlikehold.

Boligsalgsrapporten er et verktøy som er like viktig for kjøper som for selger.

Egenerklæringen forenkler selgers opplysningsplikt



BOLIGSALGSRAPPORT

Selgers egenerklæring

EIENDOMMEN:

Eiendommens adresse	*Postnr*	*Poststed*	*Kommune*
G.nr	*B.nr*	*Feste/seksjonsnr*	

SELGEREN:

Selger/Eier	*Tlf. Privat*	*Tlf. arbeid*	*Mobil*	*Fax*	*E-post*
Adresse (hvis annen enn eiend.)	*Postnr*	*Poststed*	*Hjemmelshaver (hvis annen enn selger)*		
Har selger bebodd eiendommen de 2 siste år		*Borettslag/boligselskap*			

1: Denne egenoppgaven skal fylles ut av selger/eier etter beste evne. Dersom selger har informasjon om skader, reparasjoner og andre forhold for egen overtagelse, bes dette også oppgitt.
2: Informasjonen i egenerklæringen omfatter i hovedsak hovedboenhet. Dersom det er tilbygg, uthus, garasje, og lignende som har en tilstand som avviker fra denne hovedboenhet, bes dette oppgitt som kommentar. Bruk ekstra ark for å spesifisere de forhold som er angitt, samt for forklaringer og kommentarer til de enkelte spørsmålene. Ved spesifikasjon, forklaringer og kommentarer oppgi referanse til punkt i egenerklæringen.

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen opplyst.

Dokumentasjon av boligen	*Ja*	*Nei*	*Kommentar*		*Ettersendes*
1: Leieavtaler					
2: Avtaler (om bruk, forpliktelser etc)					
3: Påbud som er utbedret					
4: Godkjente tegninger					
5: Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse					
6: Forsikringskvittering, bygning (villa o.l)					
7:			*Selskap*	*Polisenummer*	*Forsikringstype*

Kommentarer:

Underskrift *(Underskrives av begge ektefeller e.l.)*
Jeg/vi bekrefter at alle opplysninger i denne egenoppgaven er gitt etter beste skjønn, og at jeg/vi er kjent med at dersom jeg/vi har gitt bevisst uriktige, misvisende, eller holdt tilbake relevante opplysninger om eiendommen, vil dette kunne medføre ansvar.

Dato	*Navn*	*Signatur(er)*

1

Boligsalgsrapporten forutsetter at selger fyller ut en egenerklæring. Denne er også standardisert, og er en "sjekkliste" 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.

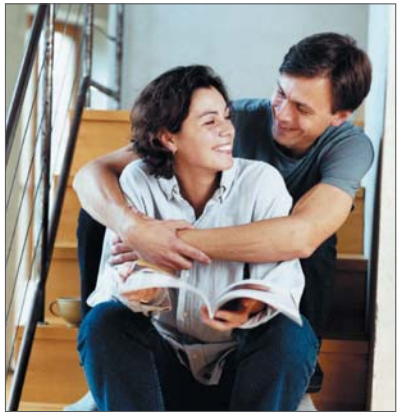
Egenerklæringen berører bl a historiske forhold, f eks tidligere skadesituasjoner. Andre temaer er forhold som kan være avhengige av årstid, og f eks ombygginger eller utbedringer som er foretatt.

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.

«Vi valgte Boligsalgsrapport!»

"Da vi skulle selge huset vårt, ønsket vi en realistisk og seriøs vurdering av både boligen og resten av eiendommen. Det viste seg fornuftig å velge Boligsalgsrapport. Dermed slapp vi klager etterpå, da en lekkasje i vaskerommet ble påvist og avdekket. For oss var det økonomisk gunstig å utbedre denne skaden selv før vi solgte. Vi vet at den nye eieren også setter pris på det!"



"Sist vår investerte vi i ny bolig. Både selger og vi var enige om at en Boligsalgsrapport var en god ide. Nå vet vi hva det eldre huset vi kjøpte trenger av reparasjoner og vedlikehold, og slipper mange ubehagelige overraskelser som vi ellers kunne ha fått!"

Boligsalgsrapporten - et alternativ til takst og tilstandsrapport

Hvordan skaffer jeg meg en Boligsalgsrapport?

Takstmenn tilknyttet en av de to organisasjonene har solid bygningsteknisk kompetanse. De har tilleggsutdanning innen taksering, og ofte lang erfaring fra dette viktige arbeidsområdet.

Ta kontakt og gjør en avtale. Takstmannen vil da orientere deg om hva du selv trenger å framskaffe av nødvendig dokumentasjon, og om hvilken tilgjengelighet til boligen som er nødvendig for han.

En fullstendig og riktig Boligsalgsrapport forutsetter god dokumentasjon

NITO Takst Service AS

Bestill din Boligsalgsrapport hos:

2utg Heureka reklamebyrå – Foto: Side 1 og 7 [personer] SCANPIX Norge. Side 2 GVPress. Side 8 NPS/Megapix.