

BOLIGSALGSRAPPORTEN



- det nye verktøyet for tryggere boligsalg

Hva er en Boligsalg rapport?



Boligsalg rapporten er i prinsippet en *tilstandsrapport*, men til forskjell fra en vanlig tilstandsrapport blir det i Boligsalg rapporten 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 Boligsalg rapporten et verktøy som er spesielt utviklet for bruk ved eierskifte.

Boligsalg rapporten 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 Boligsalg rapporten 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.

Boligsalg rapporten er skapt av takstbransjen i fellesskap. Det betyr at den er standardisert, og det forenkler kjøperens muligheter til å sammenlikne ulike boliger der det foreligger Boligsalg rapporter, også når takstmenn fra helt forskjellige organisasjoner står bak. Det er likevel nødvendig å understreke at også Boligsalg rapporten – 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 Boligsalg rapporten, det nye verktøyet for et tryggere boligsalg.

Hvem står bak?

Det finnes fire 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:



NBT Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt a.s.
Postb. 473, 1401 Ski, T: 64 87 76 90, Fax: 64 87 66 68
e-post: nbt@nbt.no

NITO Takst

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



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



Norges Tilstandsrapport Forbund – NTRF
Øvre Torggt. 9, 3017 Drammen
T: 32 89 38 65 Fax: 32 89 38 87
e-post: post@ntrf.no

Samarbeid gir resultater

De fire 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: En 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 grunddel 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 byggetekniske 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

Tilleggsundersøkelser

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



BOLIGSALGSRAPPORT

Takst - Byggteknisk gjennomgang - Arealmåling



Øvre Asker terrasse 35,
1383 Asker
Gårdsnr 19, Bruksnr 289
Asker kommune

Utført av:
Siv.ing. Are B.Hansen
Tiuforet 178, 1348 Asker
Tel: 66 65 00 98
Faks: 66 65 00 99
are.hansen@takst.no

Rapporten kan bare brukes av godkjente medlemmer av:
NBT Norsk Byggvurdering- og Takstinstittut - NITO Takst -
NTF Norges Taksteringsforbund - NTRF Norges Tilstandrapport Forbund

Side 1 av 10
30.08.2001



NITO Takst



Noen av fordelene:

Hovedsiktemålet er å skape *trygghet for både selger og kjøper*. Det er alltid i begge parter interesse å unngå konflikter, og ha en felles forståelse for kontraktinnholdet.

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

EIERDOMMEN:					
Eierdommens adresse	Postnr	Poststed	Kommune		
Går	Bær	Faste ytelser			
SELGEREN:					
Selger type	TY Privat	TY arbeid	Mobil	reis	E-Post
Adresse (hvis annen enn eiend.)	Postnr	Poststed	Hjemmelshaver (hvis annen enn selger)		
Har selger bebodd eiendommen de 2 siste år		Borertidlig boligseier			

1. Denne egenopp-gaven skal fylles ut av selger når 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, utleie, garasje, og lignende som har en tilstand som avviker fra denne hovedboenhet, bes dette oppgitt som kommentar. Likeledes skal det å spesifisere de forhold som er angitt, samt for feilretting og kommentarer til de enkelte spørsmålene. Ved spesifisering, forklaringer og kommentarer oppgi referanse til punkt i spørreklæringen.

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn selger, bes grunnen oppgitt

Dokumentasjon av boligen	Ja	Nei	Kommentar	Følerenden
1: Leieavtaler				
2: Avtaler om bruk, forpliktelser etc.				
3: Følde som er utvirket				
4: Uudlydende tegninger				
5: Furdgattest / medlartidig brukstillatelse				
6: Forsikringsattestering, bygning (våttd o.l)				
7:			Selulap	Polisemester
				Isdringstid

Kommentarer:

Underskrift (Underskrives av begge kjøpeller e.l.)
Jeg/vi bekrefter at alle opplysninger i denne egenopp-gaven 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)

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 riktighet 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 fire 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

Bestill din Boligsalgsrapport hos: