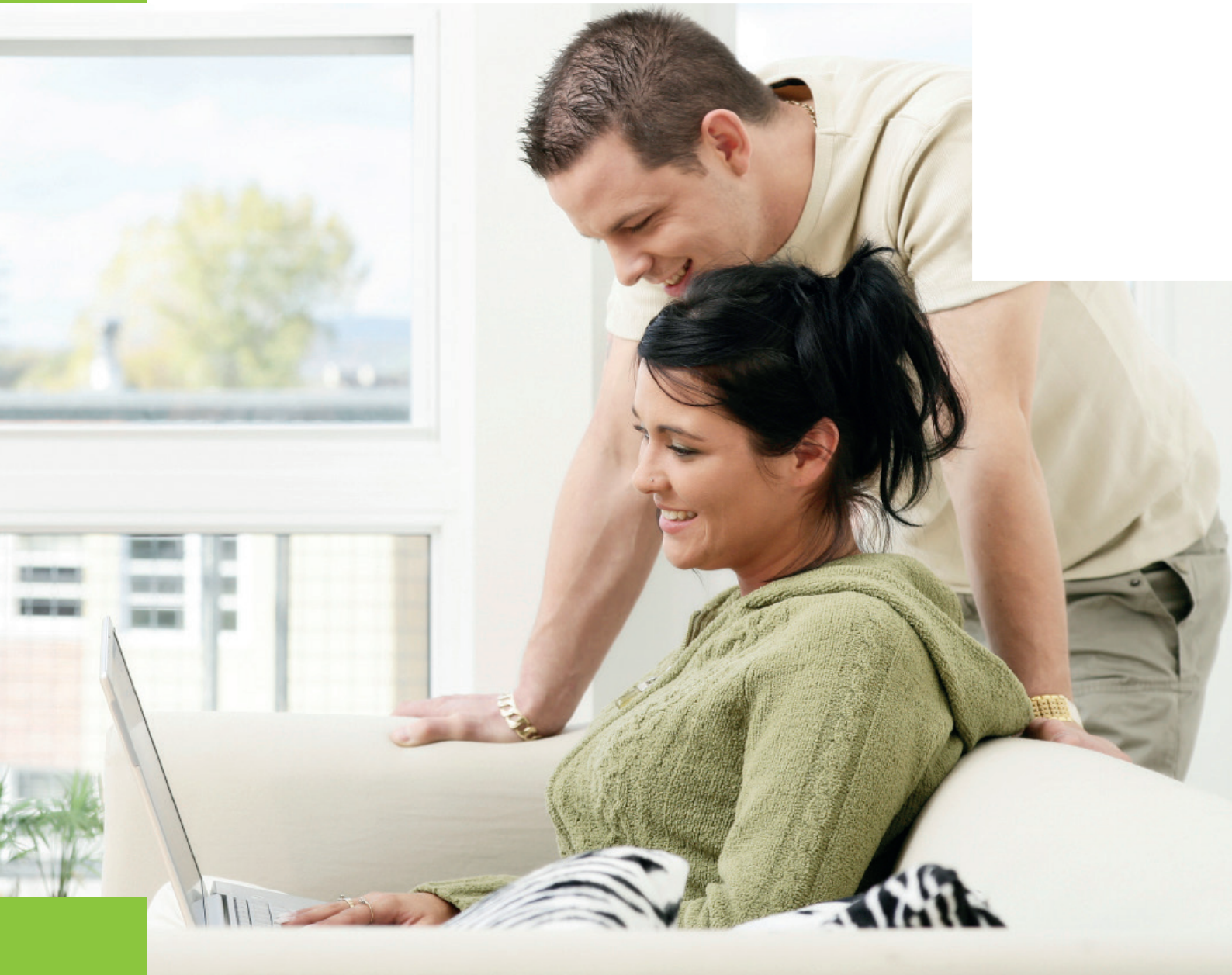


Til køber

# HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Undgå overraskelser i din nye bolig

Værd at vide om tilstandsrapport, elinstallationsrapport  
og ejerskifteforsikring



### Hvad gemmer der sig bag facaden

Som køber af en ny bolig kan du undgå ubehagelige overraskelser og ekstra økonomiske omkostninger, hvis du benytter huseftersynsordningen og tegner en ejerskifteforsikring.

Et huseftersyn skal bestilles af sælger. Eftersynet er en professionel, neutral gennemgang af din bolig og elinstallationerne. Du får ved eftersynet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport. Sammen giver rapporterne dig et billede af boligens stand og eventuelle mangler.

### Hvad er en tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en vurdering af boligens tilstand. Rapporten indeholder også oplysninger om den forventede restlevetid på boligens tag. Tilstandsrapporten suppleres af en generel hustypebeskrivelse. Her kan du læse om de byggetekniske forhold, der var sædvanlige på det tidspunkt, hvor huset blev bygget.

Tilstandsrapporten laves af en beskikket bygningssagkyndig, der gennemgår bygningen og sammenligner den med en tilsvarende bolig uden mangler eller skader. Rapporten er gyldig i seks måneder efter eftersynet.

En bygningssagkyndig giver hver skade, og tegn på skade, en karakter, der svarer til skadens alvor.

Den bygningssagkyndige vurderer boligen ud fra det, den bygningssagkyndige kan se. Der kan derfor være skader, som den bygningssagkyndige ikke har set i gennemgangen.

Du skal samtidig være opmærksom på, at karakteren alene er en byggeteknisk vurdering. Karakteren siger intet om omkostningerne ved en udbedring af den eventuelle skade eller mangel.

### Karakterer i tilstandsrapporten:

- IB** Ingen bemærkninger
- K0** Kosmetiske skader. Beskriver skader eller forhold, der kan påvirke købers indtryk af boligen.
- K1** Mindre alvorlige skader. Beskriver skader, der ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
- K2** Alvorlige skader. Beskriver skader, som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion inden for overskuelig tid, men ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.
- K3** Kritiske skader. Beskriver skader, som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion inden for overskuelig tid, og som risikerer at give skader på andre bygningsdele.
- UN** Bør undersøges nærmere. Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved gennemgangen. Det kan være en alvorlig skade, så art, omfang og konsekvenser bør altid afklares.

Hvis du er utilfreds med forhold i tilstandsrapporten kan du klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Nævnet behandler sager om tilstandsrapporter og bygningssagkyndiges ansvar.

Du kan klage, hvis synlige skader ikke fremgår af tilstandsrapporten eller er beskrevet åbenlyst forkert.

### Hvad er en elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport er en gennemgang af boligens elinstallationer og beskriver deres lovlighed og funktionsduelighed. Rapporten laves af en autoriseret elinstallatør-virksomhed og er gyldig i 12 måneder.



TILSTANDSRAPPORT



ELINSTALLATIONSRAPPORT



EJERSKIFTEFORSIKRING



### Karakterer i elinstallationsrapporten:

- IB** Ingen bemærkninger
- Ko** Praktisk eller kosmetisk mangel
- K1** Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt og ikke påvirker funktionsdygtigheden
- K2** Ulovligt forhold, der på længere sigt kan indebære risiko for brand og personska- de og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- K3** Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt indebærer risiko for brand eller personska- de og/eller manglende eller mangelfuld funkti- onsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- UN** Bør undersøges nærmere.  
Karaktererne beskriver ulovligheder og gradbø- jer deres risiko for brand og personskader

Karaktersystemet i elinstallationsrapporten minder om karaktersystemet i tilstandsrapporten, men de dækker ikke over det samme. Læs mere på [Boligejer.dk](https://www.boligejer.dk)

Hvis du finder anledning til at klage over elinstallationsrap- porten, så kan du gøre det hos Ankenævnet for Tekniske Installationer.

### Hvem bestiller rapporterne?

Sælger bestiller og betaler tilstandsrapporten og elinstal- lationsrapporten.

### Ejerskifteforsikring

Med en ejerskifteforsikring sikrer du dig mod eventuelle fejl og mangler ved boligen på købstidspunktet. Det kan fx være fejl og mangler, som har været skjulte for den byg- ningssagkyndige. Forsikringen dækker desuden normalt ulovlige forhold og funktionsmangler ved elinstallationer, som ikke er nævnt i elinstallationsrapporten.

Det er sælger, der på baggrund af tilstandsrapport og elinstallationsrapport indhenter et tilbud på ejerskifte- forsikring. Sælger skal forpligte sig til at betale et beløb svarende til mindst halvdelen af den samlede præmie. Du

kan herefter vælge at tegne en ejerskifteforsikring. Som køber kan du frit vælge et andet forsikringstilbud, men sælger er ikke forpligtet til at betale mere end halvdelen af det oprindelige tilbud.

Hvis sælger anvender huseftersynsordningen, skal du være opmærksom på at sælger fritages sit almindelige ansvar, uanset om du vælger at benytte ordningen og tegne ejer- skifteforsikring eller ej. Du kan efter købet ikke påberåbe dig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld eller at el- og vvsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulov- lige eller at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, hvis sælger har valgt at benytte huseftersynsordningen.

### Husk en energimærkning

Energimærket er en obligatorisk ordning. Sælger skal derfor kontakte en energikonsulent, der gennemgår boligens energitilstand.

Energimærkerapporten giver samtidig gode råd om, hvordan du kan spare på vand- og energiforbrug.

### Mere information

Du kan finde mere information om huseftersynsordningen, finde listen med bygningssagkyndig, energikonsulenter og autoriserede elinstallatørvirksomheder på [Boligejer.dk](https://www.boligejer.dk).

Du kan finde mere information om Disciplinær- og klage- nævnet for beskikkede bygningssagkyndige, klageproce- dure m.m. på [Husklage.dk](https://www.husklage.dk)

Du kan finde mere information om Ankenævnet for Tekni- ske Installationer på [El-vvs-anke.dk](https://www.el-vvs-anke.dk).

Du kan finde mere information om ejerskifteforsikring på [Forsikringsoplysningen.dk](https://www.forsikringsoplysningen.dk).

Du kan finde mere information ejerskifteforsikring og kla- geprocedurer på [Ankeforsikring.dk](https://www.ankeforsikring.dk).

TILSTANDSRAPPORT



ELINSTALLATIONSRAPPORT



EJERSKIFTEFORSIKRING

