



Gør som de professionelle, inden du køber bolig



BoligtjekGuiden

Ganske enkelt
total**X**credit

Sådan tjekker du, om drømmeboligen er i orden

De fleste har prøvet at blive nærmest forelsket i et hus eller en lejlighed – heldigvis. Det er nemlig vigtigt at have hjertet med, når man køber bolig. Men det er lige så vigtigt at kigge drømmeboligen efter i sømmene, inden du lader dig forføre helt.

BoligtjekGuiden er et værktøj, der kan hjælpe dig, når du kigger på ny bolig. Guiden hverken uddanner dig til byggesagkyndig eller overflødiggør tilstandsrapport, el-tjek eller energimærkningen, men den giver dig mulighed for at lære nogle af de teknikker og tricks, som de professionelle bruger, når de vurderer en bolig. Det kan spare dig for ubehagelige overraskelser senere og desuden komme dig til nytte, når du skal forhandle med sælger.

Denne brochure er opdateret den 27. november 2014. Lovændringer vedtaget efter denne dato er ikke medtaget i brochuren.

Sådan bruger du BoligtjekGuiden

BoligtjekGuiden giver dig tjeklister til 12 vigtige områder, som det kan betale sig at undersøge nærmere under boligjagten. Tjeklisterne er overskuelige og nemme at bruge. De fortæller dig blandt andet, hvad du skal holde særligt øje med, hvilke spørgsmål du skal stille, og hvordan du kan teste, om fx soklen er i orden, og om vinduerne holder tæt.

Derudover kan du til sidst i guiden læse mere om kravene til din potentielle drømmeboligs energimærkning, tilstandsrapport og elinstallationsrapport, så du også på disse områder kan være lidt på forkant, når du kigger på bolig.



Fugt og svamp

Fugt og svamp forringer indeklimaet, ødelægger bygningsmaterialer og kan i yderste konsekvens gøre boligen ubeboelig. Vær specielt opmærksom på skimmelsvamp, som kan være meget sundhedsskadelig.



Se efter

Skjolder og misfarvninger.

Tjek

Lugter huset muggent? Især langs paneler, ved stikkontakter og andre steder, hvor lugt fra væggene kan komme ind i rummet? Husk også at tjekke, om kælder og/eller loft lugter muggent.

Hold særligt øje med

Vægge bag skabe og andre møbler, som er placeret tæt op af væggen.

Vær opmærksom på

At råd- og svampeskader som regel kun er dækket, hvis du har tegnet en svampeskadeforsikring som tillæg til din husforsikring. Derfor er det en god ide at kontakte dit forsikringselskab og undersøge, hvordan du er dækket.

Spørg sælger/mægler om

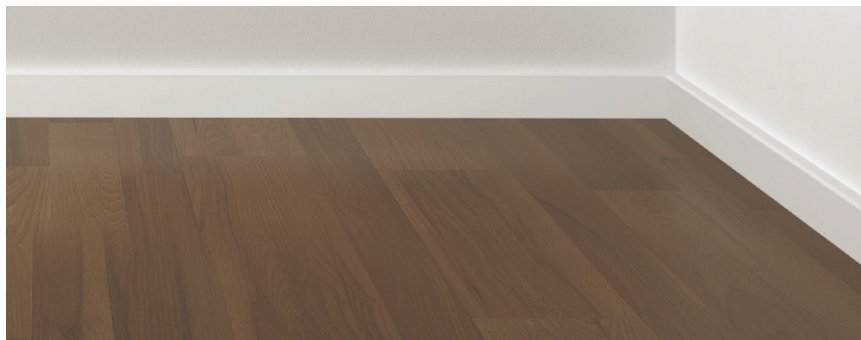
Har boligen tidligere haft vandskader? Har boligen tidligere haft problemer med svamp og råd?

Test

Hvis du finder tegn på fugt og svamp, bør du bestille en professionel rådgiver eller specialist.

Gulv

Gulvkonstruktioner kan blive angrebet af råd og svamp, og reparationerne kan være både dyre og omfattende. Det er derfor vigtigt at undersøge gulvene grundigt.



Se efter	Tegn på fugt, råd og svampevækst langs panelerne.
Tjek	Er der buler og ujævnheder på trægulve? Er der revner i fuger og fliser? Er der løse fliser? Er gulvet fugtigt?
Hold særligt øje med	Om gulvet er stabilt, eller om det giver efter og knirker.
Vær opmærksom på	Om der er fodkoldt på grund af træk langs gulvet. Om der er store afstande mellem gulv og fodpaneler fordi gulvet er sunket.
Spørg sælger/mægler om	Er der gulvvarme? Hvad ligger der under eventuelle tæpper og linoleum? Hvordan skal eventuelle trægulv behandles, er trægulvet massivt, og kan det stadig afhøvles?
Test	Løft tæppet og mærk, om tæppet og gulvet er fugtigt.

Badeværelse og vådrum

Hvis et badeværelse har utætheder i gulv, vægge eller rør, kan der sive vand ud i tilstødende bygningsdele. Det kan nedbryde husets konstruktioner med råd og svamp, og fugten kan medføre skimmelvækst, som skader indeklimaet.



Se efter

Utætheder i fuger, fliser, rør og vinyl.

Tjek

Skaller malingen af? Har vinduerne skader og/eller skjolder? Falder gulvet hen mod afløbet? Tjek, om luften bliver suget ud af huset og ikke ind i loftsrummet. Er der misfarvninger på vægge og lofter – også i naborum? Er der tegn på utætheder fra rørinstallationer, særligt faldstammen? Er den utæt eller tæret?

Hold særligt øje med

Løse fliser, fuger omkring badekar, hjørnefuger og fuger omkring afløb. På 1. sals badeværelser med en let konstruktion under skal der omkring afløb og i hjørner være brugt en blød silikonefuge. På badeværelser med hård betonkonstruktion kan man godt have hårde mørtelfuger alle steder.

Vær opmærksom på

At det ikke er alle ejerskifteforsikringer, der dækker skjulte rør og slitageskader.

Spørg sælger/mægler om

Hvor gamle er de nuværende installationer, fliser, sanitet osv.? Har der været reparationer eller utætheder og andre former for vandskader?

Test

Hør, om det lyder ens, når du forsigtigt slår på fliserne – fx med en golfkugle. Alternativt, brug noget hårdt, der ikke efterlader synlige mærker, når man bruger den. Hvis en flise giver en mere hul lyd end de andre, sidder den sandsynligvis løs. Test, om ventilatoren virker, hold et stykke papir under, og se, om ventilatoren suger papiret fast. Tjek også, om ventilatoren slukker efter hensigten.

Køkken

Køkkenet er et af de områder, der oftest bliver skiftet ud, når man køber bolig. Men derfor er det alligevel vigtigt at undersøge køkkenets installationer og kvalitet på forhånd.



Se efter	Om alle hårde hvidevarer er funktionsdygtige.
Tjek	Slutter vandinstallationerne tæt? Er der fugtpletter i vaskeskabet, kan det være tegn på utætheder. Fungerer låger og skuffer uden problemer? Er køkkenbordpladen ujævn?
Hold særligt øje med	Råd omkring vask, afløb og blandingsbatteri.
Vær opmærksom på	Eventuelle luftgener fra mug eller kloak.
Spørg sælger/mægler om	Hvor gamle er køkkenelementerne? Følger de hårde hvidevarer med i købet? Er der evt. stadigvæk garanti eller reklamationsret på dem, som kan overdrages? Hvilket materiale er køkkenelementerne lavet af?
Test	Udsugning og støjniveauet i emhætten – sæt evt. et papir under, og se, om det suges fast mod emhætten. Tjek, om der er udtræk fra emhætten direkte ud til facaden eller loftet. Det er vigtigt, at den dårlige luft bliver ledt udenfor.

Isolering og opvarmningskilde

Boligens isolering og opvarmningskilde har betydning for både indeklima, komfort og varmeregning. Det er derfor vigtigt at undersøge, hvor godt huset er isoleret, og hvilken opvarmningskilde huset bruger.



Se efter

Mørke aftegninger og striber på lofter og vægge. Det kan være tegn på kuldebroer, hvor bygningen taber varme på grund af dårlig eller ingen isolering.

Tjek

Er væggene kolde og fugtige? Er der træk – specielt i gulvhøjde? Er der radiatorer i alle rum? De bør være placeret under vinduer. Er der termostater på alle radiatorer og gulvvarmekredse? Benyt en lighter, dér hvor du mistænker, at der er en utæthed eller gennemtræk. Hvis denne blafrer, er der tegn på utæthed eller mangel på isolering.

Hold særligt øje med

Ejendommens energimærkning, energikilde, og varmekilde. Står der el-radiatorer eller lign. supplerende varmekilder i huset, kan det være tegn på, at man ikke kan holde på varmen.

Vær opmærksom på

Om der ifølge lokalplanen eventuelt er tilslutningspligt til gas- eller fjernvarme. Nogle fjernvarmeverker opererer med meget høje faste udgifter, og det kan betyde, at energibesparende tiltag ikke kan betale sig i særlig høj grad.

Spørg sælger/mægler om

Hvor gammelt er huset/bygningen? Hvor gammel er varmekilden? Hvis varmekilden er et oliefy, så tjek gerne, hvor gammelt det er, og hvornår sidste service er foretaget. NB: Fra 2016 må du ikke udskifte et gammelt oliefy med et nyt, hvis du har mulighed for at tilslutte fjernvarme eller naturgas. Hvor stort er varmekildeforbruget? Hvilke isoleringsmaterialer er der anvendt? Er huset tidligere blevet efterisoleret? Findes der evt. en hulmursattest?

Test

Om vinteren kan du mærke med hånden, om ydervæggene føles rimeligt varme indvendigt. Er du i tvivl, kan du fx få lavet en termografering, der kan vise, hvor huset taber mest varme.

Elinstallationer

Det er vigtigt at undersøge, om der er ulovlige elinstallationer, da det kan være direkte brandfarligt, hvis elarbejdet ikke er udført korrekt og af en autoriseret elinstallatør.



Se efter

Misfarvede stikkontakter og uautoriserede installationer.

Tjek

Fungerer alle installationer? Er der nok stikkontakter til dig og dit behov? Det kan være dyrt at lave flere.

Hold særligt øje med

Defekte og slidte installationer. Åben hovedtavle med fri adgang til bagvedliggende ledninger. Manglende afmærkning af el-grupperne.

Vær opmærksom på

At uautoriserede elinstallationer ikke er dækket af en normal ejerskifteforsikring, og at det kræver autorisation at arbejde med de faste el-installationer.

Spørg sælger/mægler om

Er der lovlig hfi-/hpfi-anlæg?
Er alle installationer lovlige?
Er der brandalarmer?

Test

Hvis rapporten for huseftersynet ikke forligger, kan man bestille et obligatorisk el-tjek hos en autoriseret elinstallatør. Priserne starter fra ca. 500 kr. Man bør ikke købe et hus uden at have fået gennemgået elinstallationerne forinden.

Kælder

Hvis der er kælder til boligen, er det vigtigt at undersøge den grundigt. Den kan nemlig gemme på skader, der skal repareres.



Se efter

Revner i gulv, vægge og lyskasser. Skjolder på vægge, lofter og gulve. Væltede murpiller i en eventuel krybekælder. Om der tørres tøj i kælderen.

Tjek

Er der råd i træværk? Er væggene fugtige og har saltudslag? Er der ordentlige udluftnings- og ventilationsforhold? Er gulv afløbene defekte? Er der tegn på skadedyr? Lugter der muggent eller jordslået? Er der en radiator i kælderen?

Hold særligt øje med

Hjørner og sammenføjninger, og om der er skader på puds og anden overfladebehandling. Udvendige dræn kan være defekte. Udvendige kældertrappers tilstand. Er der forsatsvægge, (indv. efterisolering) eller trægulve?

Vær opmærksom på

At der kan være risiko for oversvømmelser, hvis der er vandpytter på græsplænen, eller huset ligger tæt på en å eller sø. Tagnedløb skal være tilsluttet brønd.

Spørg sælger/mægler om

Er kælderen tør hele året? Er kælderen fundament støbt eller muret? Et støbt fundament af beton er at foretrække. Er der lagt dræn rundt om huset? Har der tidligere været oversvømmelser fra kloak eller kraftigt regnvejr? Er der etableret højvandslukke eller tilbageslugsventil?

Test

Kig ned i en eventuel drænbrønd/sandfang og se, om der drypper vand fra drænrørstilslutningen, som der normalt skal.

Loft og tagrum

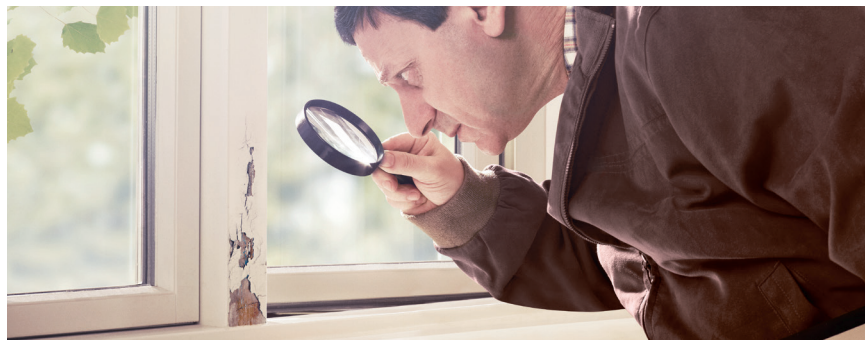
Lofet er det vigtigste sted at have en god og tidssvarende isolering, og et loftrum er et af de steder, der er mest udsat for råd og svamp.



Se efter	Spor efter skadedyr som fx borebiller. Hvis der ligger fin savsmuld under træværket, kan det være spor af træødelæggende skadedyr, og så skal der måske tilkaldes en specialist. Tegn på fugt, fugtplamager på gangbro, isolering eller inventar. Se efter, om der er en tæt dampspærre, hvis der er isoleret med mere end 150 mm mineraluld.
Tjek	Kommer der lys ind i loftrummet gennem tagbelægningen? Ligger isoleringen pænt og ensartet på loftet? Er der råd og mørhed i tagkonstruktionen? Er der undertag, som går så langt ud, at vandet løber ned i tagrenden og ikke ned i hulmuren? Hvis der er efterisoleret, er gangbroen så løftet tilskrækkeligt nok op, så der er ventilation imellem isolering og gangbro?
Hold særligt øje med	Kondens på undersiden af tagsten eller undertag samt manglende udluftning af tagrum. Er kanaler fra rum-ventilationen ført korrekt gennem taget.
Vær opmærksom på	Bøjet tag og manglende stabilitet. Løbesod fra evt. skorsten. I de fleste tilfælde skal taget ventileres, særligt når man efterisolere loftrummet.
Spørg sælger/mægler om	Hvordan er taget og gulvet i loftrummet isoleret? Foreligger der dokumentation for det udførte arbejde? Har der tidligere været skader og reparationer?
Test	Hvis isoleringen er tilgængelig, kan du måle den – et godt isoleret loft har min. 250-300 mm. Er der mindre end dette, fremgår det angiveligt af energimærket, at loftet bør efterisoleres. Løft gerne en isoleringsmåtte op, eller fjern noget af granulaten, og tjek, om der sidder en tæt dampspærre på den varmeste side af isoleringen.

Vinduer

Dårligt vedligeholdte vinduer kan medføre råd og svamp, og utætte vinduer har stor betydning for varmeregningen. Det er derfor vigtigt, både af økonomiske og indeklimamæssige årsager, at undersøge vinduerne.



Se efter

Misfarvninger, fugt og svampevækst langs vinduerne. Kondens på vinduer – det kan være forårsaget af utætte, defekte eller dårlige vinduer/glas. Punkterede termoruder – en lettere hvid misfarvning af ruderne mellem de to lag glas. Inde i ruden kan du typisk se, hvor gammelt vinduet er. Her vil der være et årstal.

Tjek

Er træværk og maling intakt? Er fugerne omkring vinduerne intakte? Er der tegn på råd og mørhed i inddækninger, rammer, karme og glaslister – især glasbundlister? Er der etableret friskluftsventiler?

Hold særligt øje med

Om træværk og maling er intakt, og om det trækker fra vinduerne.

Vær opmærksom på

Hvilken glastype der er i vinduerne, og hvad glasbundlisterne er udført af – aluminium er det mest holdbare.

Spørg sælger/mægler om

Hvor gamle er vinduesrammerne og ruderne?
Er ruderne gamle termoruder eller de bedre energiglas?

Test

Træværket kan testes med en fugtmåler, der kan købes i et byggemarked. Man kan teste vinduernes tæthed med et stykke papir. Sæt et papir i klemme, og luk vinduet, hvis du kan trække papiret fri, er vinduet ikke tilstrækkeligt tæt.

Tag

Råd, svamp og vandskader kan være ubehagelige følger af et utæt tag. Og samtidig er et nyt tag en meget stor investering.



Se efter	Løse tagsten eller plader, skorstenens tilstand, buler i taget, skader på nedløbsrør/tagrender eller indvendige skjolder og pletter på loftpuds.
Tjek	Ligger tagsten eller tagplader lige? Har tagsten eller tagplader revner eller brud? Tag gerne en kikkert med og kig på taget fra afstand. Se efter, om mørtlen fra tagryggen er intakt, og kig gerne på skorstenen, om hvorvidt denne trænger til en udbedring.
Hold særligt øje med	Samlinger og zinkinddækninger omkring skorsten, tagvinduer og skotrender. En skotrende er en afløbsrende for regnvand i et hjørne, hvor to tagflader mødes.
Vær opmærksom på	Tagets forventede restlevetid og tagets anbefalede mindste hældning.
Spørg sælger/mægler om	Hvornår er taget udskiftet, og foreligger der dokumentation for udskiftning af taget? Er taget tidligere blevet repareret – og var der eventuelt nogen følgeskader?
Test	Tjek, om tagstenene sidder godt fast. Det er allerbedst at se tagbelægningen indefra (fra loftsrum eller skunk), hvis det er muligt.

Facader og ydervægge

Revner og sprækker i facader og ydervægge kan være tegn på problemer i husets konstruktioner, og vand og fugt kan desuden trænge ind i muren, hvilket kan have alvorlige konsekvenser.



Se efter

Revner i ydermurene. Fugernes tilstand – de skal være rimeligt faste og ensartede. Forskudte og beskadigede mursten, herunder frostsprængninger. Misfarvninger, begroning og belægninger.

Tjek

Er der råd- og svampeskader i træværk? Er der huller i murfuger som følge af murbier? Er der løse murstensfuger? Der bør stort set ikke løsne sig hverken sand, grus eller cement, når man kradser i fugen med en træpind.

Hold særligt øje med

Hjørner, samlinger og revner eller bevægelsesrevner i murværk over døre og vinduer.

Vær opmærksom på

Facadernes forventede restlevetid, hvad er facadernes vedligeholdelsesbehov, behov for nye fuger, puds og maling. Kunne det være en mulighed at hulmursisolere eller lave en udvendig facadeisolering?

Spørg sælger/mægler om

Hvordan og hvor ofte skal eventuelle træfacader behandles? Hvilket materiale er der inde bag en eventuelt pudset facade? Er der træ bag pudsen, kan træet rådne.

Test

Træværket kan testes med en fugtmåler.

Fundament og sokkel

Soklen er et af de mest udsatte steder på et hus. En revne i soklen kan forvolde stor skade, da fugt fra jorden kan trænge op i huset.



Se efter	Revner i soklen, begroninger og belægninger eller mørke områder, som kan være tegn på fugtskader. Se godt efter, om soklen er opfugtet, de steder, hvor nedløbsrøret går ned i jorden.
Tjek	Falder terrænet væk fra huset, så regnvand kan løbe væk fra huset? Er soklens højde mindst 15 cm over terrænet?
Hold særligt øje med	Hjørner, samlinger, og tegn på tidligere reparationer på soklen.
Vær opmærksom på	Om der er ventilationsriste i soklen, og om de er over grundniveau.
Spørg sælger/mægler om	Er der tidligere blevet lavet reparationer på soklen? Er huset med slagger?
Test	Bank på soklen med dine knoer. Er der områder, hvor pudsen har sluppet underlaget, giver det en mere hul lyd – og så skal du være på vagt.

Energimærkning

Når et hus skal sælges, skal det energimærkes. Det bliver gjort af en energikonsulent, der beregner bygningens energitilstand og giver den en karakter på en skala fra A til G, hvor A udtrykker høj energieffektivitet og G lav effektivitet. Energimærkningen giver køberen indtryk af, hvad det vil koste at varme ejendommen op – og hvilke muligheder der er for at spare energi. Med mærkningen får man nemlig overblik over rentable energimæssige forbedringer, hvad de koster at gennemføre, og hvor meget man kan spare på el- og varmeregningen. Energiforbedringer kan ofte også forbedre indeklimaet i form af mindre træk og en mindre fodkold bolig.

Energimærket er dog en standardiseret beregning af husets varmebehov og energiforbrug, baseret på hvad der ene og alene er økonomisk rentabelt at få lavet. Der kan derfor godt findes andre og bedre energiløsninger for huset, end dem der lige fremgår af energimærket.

Du kan læse mere om energimærkning her: www.maerkdinbygning.dk.



Huseftersynsordningen

Huseftersynsordningen er til for at beskytte både køber og sælger mod økonomiske overraskelser i forbindelse med køb eller salg af bolig. Huseftersynet er frivilligt, men det er en forudsætning, hvis du som sælger vil undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og hvis du som køber vil tegne en ejerskifteforsikring. Huseftersynsordningen indeholder både el-tjek og tilstandsrapport.

Hvad er el-tjek?

Fra 1. maj 2012 er det et krav, at der, foruden en tilstandsrapport, udarbejdes en elinstallationsrapport, før du kan tegne en ejerskifteforsikring.

El-tjek er en uvildig, professionel gennemgang af boligens elektriske installationer, deres lovlighed og funktionsdygtighed – hvorvidt de opfylder de krav, som var gældende, da de blev udført eller ændret. El-tjek udarbejdes af en autoriseret elinstallatør, som hverken repræsenterer køber eller sælger. Se listen over godkendte firmaer på boligejer.dk fra 1. maj 2012.

Kravet om en elinstallationsrapport skyldes, at elektricitet er skyld i mange brande. I 2009 forårsagede elektricitet 3.900 brande, 40 procent af brandene skyldtes fejl i elinstallationer. Ifølge en undersøgelse, som Elektricitetsrådet lavede i 2003, havde 8 ud af 10 boliger så graverende fejl, at de kunne starte en brand. Elektricitetsrådet fandt i gennemsnit 16 fejl pr. bolig, hvoraf halvdelen var i stand til at starte en brand.

Hvad indeholder elinstallationsrapporten?

Rapporten udarbejdes, efter at der har været et eleftersyn på ejendommen, udført af et firma der er autoriseret til at udføre eleftersyn. Det er den autoriserede elinstallatør, der skal stå for eleftersynet og skrive elinstallationsrapporten. Elinstallatøren skriver rapporten på et særligt skema, som Sikkerhedsstyrelsen har udarbejdet.

Ved gennemgangen vurderer elinstallatøren alle synlige elinstallationer, og gennemgangen indeholder bl.a.:

- besigtigelse af eltavler
- kontrolmåling af fejlstrømsafbryder
- stikprøvekontrol af materiel bag afbrydere, stikkontakter og lampeudtag
- gennemgang af lavvoltsinstallationer
- elinstallationernes antal og dimensionering
- gennemgang af beskyttende dele.

Det betyder i praksis, at alle synlige elinstallationer kontrolleres. Der foretages målinger på hovedtavlen og stikprøvekontrol på stikkontakter/afbryder/lampeudtag, hvor frontdækslet tages af, og materialerne bag kontrolleres. I modsætning til selve tilstandsrapporten, som kun er gyldig i et halvt år, er elinstallationsrapporten gyldig i et år, efter den er udarbejdet.

Elinstillationsrapporten ligner en tilstandsrapport, og der anvendes overordnet samme karaktersystem som i en tilstandsrapport:

IB Ingen bemærkninger.	funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen.
KO Praktisk eller kosmetisk mangel.	
K1 Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden.	K3 Ulovligt forhold, som nu eller på kort sigt indebærer risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen.
K2 Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld	UN Bør undersøges nærmere.

En K1 kan fx være, at dåsen bag en stikkontakt ikke passer med fronten på stikkontakten.

En K2 kan være en manglende dåse bag et lampeudtag.

En K3 kan være, at fejlstrømsafbryderen på eltavlen ikke kobler fra inden for tidsgrænsen.

Karakteren UN kan fx anvendes, hvis det ikke har været muligt at se alle kontakter/afbrydere i et rum.

Hvad beskriver elinstallationsrapporten ikke?

Elinstallationsrapporten gennemgår ikke installationer, der ikke er synlige, som fx ledninger over et nedhængt loft, elinstallationer uden for selve bygningen – fx lys i indkørslen – hårde hvidevarer og andre brugsgenstande. Rapporten tager ikke stilling til, om installationerne er tidssvarende.



Hvad er en tilstandsrapport?

Tilstandsrapporten vurderer boligens tilstand i forhold til andre boliger af samme art og alder. Man kan derfor ikke nødvendigvis sammenligne tilstandsrapporter fra vidt forskellige huse. Et hus med få anmærkninger i tilstandsrapporten behøver ikke nødvendigvis at betyde, at der ikke findes andre boliger, som måtte være i en bedre stand.

Rapporten er gyldig i seks måneder og danner grundlag for et tilbud om ejerskifteforsikring, og den afdækker samtidig, om der er skader eller tegn på skader i bygningen.

Tilstandsrapporten beskriver:

- bygningens synlige og tilgængelige dele
- sælgers oplysninger om fx ombygninger og reparationer
- skader, tegn på mulige skader og forhold, der giver nærliggende risiko for skader.

Det er vigtigt at holde sig for øje, at tilstandsrapporten ikke giver garanti for, at bygningen opfylder alle lovkrav. Fx kan den kun beskrive de ulovlige installationer, der er synlige.

Hvad indeholder tilstandsrapporten?

Ud over sælgers besvarelse af en række spørgsmål indeholder rapporten en byggesagkyndigs beskrivelse af bygningens bestanddele indvendigt og udvendigt (fx fundament, kælder og facader). Den byggesagkyndige benytter sig af følgende koder:

IB Ingen bemærkninger	K2 Alvorlige skader
KO Kosmetiske skader	K3 Kritiske skader
K1 Mindre alvorlige skader	UN Behov for yderligere undersøgelse

K2- og K3-skader skal du regne med at udbedre, når du overtager huset, og derfor skal husets pris afspejle, at du overtager det med skaderne.

En kritisk skade er ikke nødvendigvis meget dyr at udbedre. Ofte vil den byggesagkyndige anslå en pris for reparationerne, men de er kun vejledende, og derfor bør du selv få en eller flere håndværkere til at give et tilbud.

Hvad beskriver tilstandsrapporten ikke?

- Hårde hvidevarer
- Varmeinstallationer
- Udendørs svømmebassiner og tilhørende tekniske installationer
- Markiser og andre installationer, som ikke er en del af bygningen
- Skjulte fejl og mangler
- Æstetiske eller arkitektoniske forhold, sædvanligt slid, bygningens almindelige vedligeholdelsesstand, eller om indretningen af boligen er mere eller mindre praktisk.



Ansvar for fejl og mangler

Normalt hæfter sælger for fejl og mangler i 10 år. Giver sælger dig en tilstandsrapport sammen med et tilbud på en ejerskifteforsikring og et skriftligt tilsagn om at betale halvdelen af forsikringspræmien, inden du giver bud på køb af ejendommen, overgår ansvaret for fejl og mangler til dig. Dette gælder, uanset om du tegner forsikringen eller ej. Handler fejlene og manglerne om ulovligheder, hæfter sælger altid. Boliger, som er købt på tvangsauktion, købes som beset. Det betyder, at du ikke kan gøre sælger ansvarlig for eventuelle fejl og mangler.

Læg i øvrigt mærke til...

Hvis rapporten nævner områder, der ikke har været tilgængelige, skal du være særligt opmærksom. Det kan fx være manglende adgang til loftsrum, krybekælderen eller lign. skunkrum. Det kan nemlig have konsekvenser for din ejerskifteforsikring, hvis tilstandsrapporten opfordrer dig til selv at undersøge noget nærmere. Herefter overgår ansvaret til dig, og du er ikke nødvendigvis dækket af ejerskifteforsikringen. Generelt er det en god ide selv at kontakte en rådgiver, der kan vurdere tilstandsrapporten og gennemgå huset sammen med dig.

Du kan læse mere om tilstandsrapporten på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside: www.boligejer.dk.



Få styr på finansieringen af dine boligforbedringer, før du køber

Det er ikke altid nemt at afgøre, hvordan boligforbedringer skal finansieres. Skal du bruge af din egen opsparing eller låne pengene – og hvad koster det at låne? Og skal du vælge et lån med fast eller variabel rente?

Kontakt dit pengeinstitut, hvis du vil vide mere om mulighederne for energiforbedringer. Det kan nemlig være en fordel at få et overslag over de forbedringer af dit kommende hjem, som du ønsker at lave. Så kan du tale med din rådgiver om dine muligheder, inden du optager et bolig- og realkreditlån.

