

Orientering til sælger • Tilstandsrapport

Du har bedt factum2 om at udføre tilstandsrapport på din ejendom.

Formålet med at lade en tilstandsrapport udføre er at frigøre dig fra ansvaret for skjulte skader på ejendommen. Du kan nemlig frigøre dig for det 10-årige sælgeransvar ved at:

- få lavet en tilstandsrapport,
- give et tilbud om ejerskifteforsikring til køber og
- skriftligt tilbyde at betale halvdelen af den samlede præmie for den pågældende forsikring.

Du hæfter dog som sælger stadig for eksempelvis ulovligheder, svig og grov uagtsomhed.

Tilstandsrapporter kan udføres på alle ejendomme, der er omfattet af lovbekendtgørelse nummer 148 af 15. februar 2013 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapporten udarbejdes på baggrund af den bygnings sagkyndiges besigtigelse af ejendommen (huseftersynet).

I denne forbindelse bør du sørge for, at den bygnings sagkyndige får adgang til alle dele af ejendommens bygninger. Du bør for eksempel sørge for, at:

- der er adgang til loftrum og at gangbro så vidt muligt er fri for opmagasineret indbo
- der er adgang til skunkrum og at disse så vidt muligt er fri for opmagasineret indbo
- der er adgang til krybekælder og at denne så vidt muligt er fri for opmagasineret indbo
- der er adgang til bygninger og rum, der normalt er aflåste
- møbler og lignende, hvor du har kendskab til skader, flyttes, så skaden kan besigtiges
- vindueskarmer så vidt muligt er ryddede, således at vinduer nemt kan åbnes og lukkes
- skabe med installationer, teknikrum og lignende er tilgængelige, således at alle installationer kan besigtiges
- garage, carport, udhuse og lignende bygninger er tilgængelige

Er du ikke hjemme ved besigtigelsen, bedes du sørge for at ovenstående forhold er i orden, for eksempel ved at nøgler til aflåste bygninger/rum ligger fremme på et sted, hvor den bygnings sagkyndige let kan finde dem.

Tidligere tilstandsrapport/energimærke samt bygningstegninger bør stilles til rådighed for den bygnings sagkyndige, hvis du er i besiddelse af disse. Endvidere bør forsikringspolice være til rådighed ved besigtigelsen.

Du skal udfylde et sælgeroplysningskema i forbindelse med, at tilstandsrapporten bliver udarbejdet. Spørgsmålene i skemaet skal besvares for den tid, du har ejet ejendommen og din besvarelse vil indgå i den færdige tilstandsrapport.

Skemaet kan udfyldes sammen med den bygnings sagkyndige, men det vil være en fordel, hvis du har gennemlæst skemaet og tænkt over besvarelsen/udfyldt skemaet, før den bygnings sagkyndige kommer. Den bygnings sagkyndige vil før huseftersynet gennemgå skemaet med dig, hvis du er til stede.

Vi har udarbejdet en vejledende forklaring til de enkelte punkter i sælgeroplysningskemaet, der kan hjælpe dig til at forstå spørgsmålene og besvare disse korrekt.

Sælgeroplysningseskema for ejendommen på:

Adresse: _____ Internt sagsnummer: _____

Postnummer: _____ By: _____

Sælgers oplysninger om ejendommen

Til sælger:

Dine svar giver den bygningssagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig først og fremmest om ting, som den bygningssagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal give oplysninger om alle bygninger på grunden. Den bygningssagkyndiges undersøgelse omfatter som udgangspunkt alle bygninger. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure, udhuse m.v.

Det er vigtigt, at den bygningssagkyndige har uhindret adgang til alle tilgængelige bygningsdele. Du kan hjælpe den bygningssagkyndiges gennemgang ved at flytte eventuelt oplagret indbo på lofter, skunkrum osv., så han/hun har mulighed for at komme til.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til bygningerne besvarer spørgsmålene så korrekt som muligt. Det gælder ikke kun forhold ved bygningerne (skader m.m.), som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som er opstået før din ejertid. Der forventes, at du besvarer spørgsmålene på baggrund af dit nuværende kendskab til ejendommen. Du har således ikke pligt til at undersøge bygningerne, før du besvarer spørgsmålene.

Der findes hjælpetekster i forbindelse med de enkelte spørgsmål, men du bør spørge den bygningssagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af spørgsmålene, for eksempel omkring fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger kan medføre et erstatningsansvar. Til hvert spørgsmål er der indsat hjælpetekst – teksten i de grønne felter. Læs venligst hjælpeteksten, før du besvarer spørgsmålet.

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom. For eksempel er der et spørgsmål om, hvorvidt der har været skader på skorstenen. Selv om din ejendom ikke har en skorsten, skal du besvare det alligevel. Da de fleste spørgsmål skal besvares med "ja" eller "nej", skal du i det tilfælde krydse "nej" til spørgsmålet.

Du skal være opmærksom på, at skemaet også tilgår køber.

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal derfor være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten*

0.1 Hvordan fandt du din bygningssagkyndige (sæt kun ét kryds)

- På internettet, i aviser, eller andre medier
- Ved hjælp af familie, venner eller bekendte m.v.
- På en liste over bygningssagkyndige udleveret af min ejendomsmægler
- Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
- Jeg kender den bygningssagkyndige i forvejen
- På anden vis

0.2 Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom

Ja

Nej

Hvis ja, hvem? Angiv venligst firmanavn og evt. lokalafdeling og adresse

*Besvarelsen af spørgsmålene 0.1 og 0.2 skal kun bruges til statistik/analyse af huseftersynsordningen.

Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

Det år, hvor du købte ejendommen, skal også regnes med. Det er ikke nødvendigt at skrive måneder eller dage

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen

Hvis du har boet på ejendommen hele den periode, du har ejet den, kan du f.eks. notere "hele perioden". Har du f.eks. ejet ejendommen i 10 år, men kun boet der i 5 år, skal du notere den specifikke periode med angivelse af årstal og måned f.eks. "fra maj 2000 – april 2005". Drejer det sig om et sommerhus, kan du f.eks. notere, at du "har brugt det hver weekend i sommerhalvåret" eller lignende

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renovering af bygningerne? Ja Nej

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Det kan f.eks. være, at taget er skiftet, at der er fjernet bærende konstruktioner eller andet arbejde i de bærende konstruktioner, at der er lavet køkken/bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været brugt til det m.v

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvis som selvbyg? Ja Nej

Hvis ja, hvilke?

Med selvbyg menes, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist af husets ejere eller af personer uden fagkundskaber/ikke-professionelle. F.eks. ved totalrenovering af ejendommen, nyt badeværelse, el/vvs-arbejde eller fjernelse af bærende vægge.

Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?

Ja Nej

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Et tag kan bestå af f.eks. tagbelægning, undertag, inddækninger og skotrender. Du skal derfor svare ja, selv om der kun har været en utæthed i en af disse dele

2.2 Har du kendskab til, at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb?

Ja Nej

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Tagrender leder vandet fra tagfladen til regnvandsnedløb. Nedløbsrør leder vandet til terræn. Hvis huset er uden tagrender og nedløb, besvares spørgsmålet med "nej".

2.3 Har du kendskab til, at der er eller har været skader i/ved skorsten?

Ja Nej

Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Skader i/ved skorsten kan f.eks. være løbesod, revner, utætheder eller afskalninger. Hvis huset er opført uden skorsten, besvares spørgsmålet med "nej".

- 2.4 Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd- svampe- eller insektskader i taget? Ja Nej

Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?

Et tag kan bestå af f.eks. tagbelægning, undertag, inddækninger, skotrender, mv. , men også af spær, lægter og udvendigt træ
Du skal derfor svare ja, selv om der kun har været en skade i en af disse dele.

- 2.5 Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Ja Nej

Hvis ja, hvor er adgangen placeret?

Det er vigtigt for besigtigelsen at få adgang til loft og/eller skunkrum, hvis det findes. Du skal oplyse, om adgangen findes og hvor. Dette gælder, selv om adgangen eventuelt er blokeret. Hvis huset er opført uden loft- og/eller skunkrum, besvares spørgsmålet med "nej".

Yder- og indervægge / skillevægge

- 3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Ja Nej

Hvis ja, hvor?

Du skal oplyse om revner – uanset om de er synlige eller f.eks. dækket af udendørs beplantning eller af møbler, billeder og lignende.

- 3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Ja Nej

Hvis ja, hvor og hvornår?

Du skal oplyse om fugt- og mugpletter – uanset om de er synlige eller dækket af møbler, billeder og lignende

- 3.3 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Ja Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Du skal oplyse, om der er eller har været skader på grund af fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vægge (især i trævægge og lette vægge). Oplys hvor skader er eller har været, hvorledes de er udbedret og hvornår

Fundament / sokler

- 4.1 Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Ja Nej

Hvis ja, hvor?

Besvarelsen skal kun forholde sig til pilotering eller ekstrarundering i forbindelse med opførelsen.

- 4.2 Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen? Ja Nej

Hvis ja, hvor og hvornår?

Besvarelsen skal kun forholde sig til pilotering eller efterfundering efter opførelsen

- 4.3 Har du kendskab til, at der er eller har været sætningsrevner? Ja Nej

Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret og i så fald af hvem?

- Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport? Ja Nej

Der kan forekomme forskellige typer revner. Her er der kun spurgt til sætningsrevner og ikke til svindrevner. En svindrevne er typisk blot en revne i det yderste lag, hvorimod en sætningsrevne (eller bevægelsesrevne) er en revne der går igennem selve væggen, murstenene, betonen mv.

En geoteknisk rapport er en nøjere undersøgelse af jordbundsforholdene

Kælder / krybekælder

- 5.1 Er der kælder? Ja Nej

Her skal du oplyse, om der findes kælder

- 5.1.1 Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb)?? Ja Nej

Hvis ja, hvor og hvor ofte?

Du skal oplyse, hvor vandet er trængt ind – f.eks. i kælderydervæggen mod nord ud for fyrrummet en enkelt gang.

- 5.1.2 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Ja Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Det er normalt, at fugtighed i kælderen er højere end i husets beboelsesrum. Mange kældre er fugtige på grund af forholdsvis fugtgennemtrængelige vægge og gulve, hvilket bevirker, at den relative luftfugtighed stiger. Her skal du oplyse om dit kendskab til eventuelle reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i kælder

- 5.2 Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede rum)? Ja Nej

Krybekældre er betegnelsen for lave, ventilerede rum mellem kryberummets bund og husets nederste etageadskillelse/krybekælderens loft. En krybekælder er således en konstruktion placeret under gulvet i stueetagen. Betegnelsen krybekælder anvendes også, når hulrummet er helt lavt og utilgængeligt. Hvis huset er opført uden krybekælder, besvares spørgsmålet med "nej".

5.2.1 Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?

Ja

Nej

Hvis ja, hvor?

Der kan f.eks. være adgang gennem en lem. Du kan beskrive adgangen ved at oplyse, hvor den findes

5.2.2 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen?

Ja

Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Her skal du oplyse, om du har kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen

5.3 Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?

Ja

Nej

Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?

Omkring husets fundament kan der bygges dræn ved at lægge rør i jorden, som hjælper med at lede nedsvivende regnvand væk, så dette ikke trænger ind i huset

5.4 Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?

Ja

Nej

Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?

En grundvandspumpe er en pumpe placeret i en brønd, som fungerer med en flyder, der sætter pumpen i gang, når vandet overstiger et vist niveau. Grundvandspumper vil som udgangspunkt holde kælderen uden oversvømmelse, så længe pumpen fungerer

Gulve

6.1 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve

Ja

Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Her skal du oplyse, om du har kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve

6.2 Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene

Ja

Nej

Hvis ja, hvilke og hvor?

Du skal oplyse om eventuelle revner i gulvene og deres placering. Der kan være tale om synlige revner, men også om revner, som er dækket af møbler eller tæpper

Vinduer og døre

7.1 Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder?

Ja Nej

Hvis ja, hvor?

Tegn på punkterede termoruder kan være, at der mellem lagene i glasset optræder dugdråber eller ruden er blevet hvidlig, hvilket ses bedst i sollys. Hvis der er tale om nyere vinduer, vil et tegn på punktering kunne være, at ruden forekommer synligt duggede i vinterhalvåret i en kortere periode i skumringstimen mellem en relativ varm dag og overgangen til en kold aften/nat

7.2 Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer?

Ja Nej

Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?

Der kan f.eks. være tale om vinduer og døre, som ikke kan åbne og lukke uden at binde eller har defekte greb og låsetøj eller er utætte over for nedbør

7.3 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre

Ja Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Her skal du oplyse, om du har kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer eller døre

Lofter / etageadskillelser

- 8.1 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelser? Ja Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Etageadskillelsen er den samlede, vandrette adskillelse mellem to etager i en bygning. (etager indbefatter også kældre, krybekældre og tagrum.) Den nederste del af etageadskillelsen udgør loft, den øverste del af etageadskillelsen udgør gulv.

- 8.2 Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter? Ja Nej

Hvis ja, hvor?

Et nedhængt loft (populært kaldet et forsænket eller nedsænket loft) er et loft opsat under det oprindelige loft, og det kan enten være ophængt i etageadskillelsen eller i de omgivende vægge. Det nedhængte loft kan være med eller uden elinstallationer.

Vådtrum (badeværelse, toilet, bryggers)

9.1 Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb?

Ja

Nej

Hvis ja, hvilke og hvor ofte?

Der kan eksempelvis være tale om stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand

9.2 Har du kendskab til, at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge

Ja

Nej

Hvis ja, hvor?

Du kan f.eks. skrive at der er 2 revnede fliser på gulvet i brusenichen

VVS-installationer

10.1 Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt? Ja Nej

Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på?

Visse varmeanlæg kræver, at der fyldes vand på anlægget en gang i mellem. Her skal du oplyse, om der fyldes vand på varmeanlægget mere end én gang årligt, og i givet fald hvor ofte

10.2 Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Ja Nej

Hvis ja, hvor og hvornår?

Rørskader kan både være på synlige eller skjulte rør

10.3 Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene? Ja Nej

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?

Der kan være tale om opstigende vand fra kloaksystemet, rørskader eller lignende problemer med kloak/afløb

10.4 Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker?

Ja

Nej

Hvis ja, hvor?

Der kan f.eks. være tale om, at radiatoren i køkkenet ikke virker

10.5 Har du kendskab til, at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation?

Ja

Nej

Hvis ja, hvilke?

Ved VVS-installationer menes vandinstallationer, varmeanlæg og afløb. At VVS-installationerne er udført uden autorisation betyder, at VVS-installationerne er udført helt eller delvist af personer uden VVS-faglige kundskaber/ikke professionelle.

