

TILSTANDSRAPPORT

Af Flemming Rigenstrup

I forbindelse med salg af en bygning ønsker de fleste sælgere at frigøre sig fra deres lovbestemte 10 års ansvar, hvis der senere skulle vise sig skjulte fejl.

Ved henvendelse til et forsikringsselskab kan sælger tegne en ejerskifteforsikring. Det er dog et krav, at der foreligger en Tilstandsrapport og en El-eftersynsrapport. Vi udarbejder Tilstandsrapport og sørger for, at en el-installatør udarbejder El-eftersynsrapport. Begge teknikere undersøger huset på samme tidspunkt (i normale situationer).

Tilstandsrapporten indeholder en oversigt over synlige skader samt en vurdering af, hvor der eventuelt er risiko for skader.

En tilstandsrapport er gyldig i 6 mdr.

Hvis ikke huset er solgt efter 6 mdr., kan tilstandsrapporten fornys - der skal i de fleste tilfælde en ny besigtigelse til, men tidsforbruget vil være mindre end ved den første besigtigelse.

Inden jeg gennemgår huset, er det en god idé at udbedre så mange fejl som muligt.

Førbesigtigelse

For en ekstrabetaling på 1.000 kr. tilbydes det at levere en fil med "kladde-rapport", som ikke er indberettet til HE-Sekretariatet. Husejer får dermed mulighed for i løbet af 10 dage at udbedre evt. fejl. Derefter foretages endnu en besigtigelse/kontrol af de ting, som er blevet udbedret. Dette tilbud er gældende for huse inden for en radius af 15 km fra Kolding centrum. Er der tale om hus længere væk fra Kolding, vil det være nødvendigt at aftale lidt ekstra betaling for kørsel ud over 15 km.

Når den endelige Tilstandsrapport modtages, er den "låst", og der kan ikke rettes i den. I rapportens "levetid" (6 mdr.) kan der tilføjes evt. rettelser på en ekstraside (bageste side, som vil hedde allonge).

I 2012 er der kommet en del nyt til. Forventet restlevetid for bygningens tag skal angives. Dette vil være baseret på tabelopslag. Der skal angives, hvilken hustype som huset kan klassificeres under. Nogle af Tilstandsrapportens sidste sider vil omhandle den hustype, der er valgt, og der vil vises billeder af en sådan hustype. Der vil være en del standard hustypebeskrivelse med bl.a. materialer, kloaksystemer og Radon. Man skal passe på ikke at komme til at tro, at alt denne tekst omhandler det aktuelle undersøgte hus, men den hustype der er valgt.

Der vil ikke blive foretaget destruktiv undersøgelse i forbindelse med huseftersynet m.h.t. Tilstandsrapport. Derimod vil elektrikerens undersøgelse indeholde at skille følgende ad: enkelte loftdåser, afbrydere og stikkontakter m.v.