

K Ø B E R H J Æ L P

MED TILBUD OM EJERSKIFTEFORSIKRING

fra Dansk Boligforsikring og Willis Forsikringservice
i samarbejde med Energi- & Ingeniørgruppen A/S,

06-12-2013

Fiilsøvej 17, 6840 Oksbøl

Ejendomsmægleren har jf. reglerne herom ingen indflydelse på valget af bygningsagkyndig

Om denne side	Denne side giver dig en række nyttige oplysninger om tilstandsrapport, eltjek, energimærke samt tilbud på ejerskifte- og husforsikring. Blanketten er alene et supplement – og kan ikke træde i stedet for professionel rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom.
Ejendommen	Det er oplyst, at ejendommen er beliggende på adressen ovenfor, at kontantprisen er sat til kr. 0 (heraf off. grundværdi kr. 0). Boligarealet er 142 m ² .
Vigtige forudsætninger	Oplysningerne i dette skema er samlet afgørende for alle tilbud og priser, der er vist nedenfor. Kontakt derfor straks vores HOTLINE, hvis du finder fejl eller mangler. Se tlf. og mail nedenfor.

Tilstandsrapporter og Einstallationsrapporter ("El-tjek") Tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten udføres begge efter huseftersynsordningen jf. "Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v."

Samlet giver rapporterne en professionel og neutral gennemgang af boligens synlige skader og elinstallationernes tilstand. Huseftersynet er frivilligt, men skal udføres, hvis du som sælger vil undgå at hæfte i 10 år for skjulte skader ved boligen. Huseftersynet er også en forudsætning for at kunne få tilbud på/tegne en ejerskifteforsikring.

Tilstandsrapportens formål er at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende, intakte bygninger af samme alder. Tilstandsrapporter udarbejdes på baggrund af en visuel gennemgang af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele. Tilstandsrapporter afdækker synlige skader, der nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt. Endvidere afdækkes tegn på skader eller fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for, at der vil kunne udvikles en skade. Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder.

Eleftersynet omfatter en gennemgang af bygningens elinstallationer og en elinstallationsrapport. Elinstallatøren gennemgår både hovedhus og evt. garager, udhuse og andre bygninger, hvor der er elinstallationer. Elinstallatøren gennemgår elinstallationerne for at kunne give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige. Rapporten er gyldig i 12 måneder efter udførelsen.

Der er udarbejdet en tilstandsrapport og et eltjek af en bygningsagkyndig udenfor samarbejdet mellem Dansk Boligforsikring og Willis. Vi kan derfor ikke give dig yderligere oplysninger her, og må blot henvise til rapporterne.

Energimærke Når en bolig sælges, skal den have en gyldig energimærkning jf. "Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger vandbesparelser i bygninger".
Energimærkning er en vurdering af en bygningens energimæssige tilstand.
Energimærkningen består af to dele, dels en vurdering af boligens energiudgifter (fx til olie, gas, fjernvarme, el og vand) og dels et besparelsesforslag, der viser hvilke forbedringer, det kan svare sig at gennemføre på boligen. En energimærkning af en helårsbolig gælder som udgangspunkt i 10 år. De fleste bygninger, der anvendes til beboelse, skal energimærkes ved salg. De væsentligste undtagelser er sommerhuse, kolonihaver og fritliggende bygninger under 60 m² i etageareal.

Ejerskifteforsikring Ejerskifteforsikring tilbydes af Dansk Boligforsikring.

Hvis sælger skal frigøres for sit ellers 10-årige mangelsansvar, skal sælger – udover en tilstandsrapport og eltjek - tilbyde køber en 5 årig ejerskifteforsikring, der dækker skjulte skader, fejl og mangler. Forsikringsdækningen skal følge lovens minimumskrav, og sælger skal samtidig tilbyde at betale halvdelen af forsikringspræmien.

Baseret på oplysninger om ejendommen (se ovenfor) og tilstandsrapporten HE/LB: H-13-01591-0439 samt elinstallationsrapport nr: 91393 har vi beregnet nedenstående, endelige og **BINDENDE** tilbud. Gældende forsikringsbetingelser W.1.1.13. Tilbudet er gældende til 06-09-2014. Dette tilbud er dog afgivet, før ejendommens salgspris er kendt/oplyst. Tilbudet er derfor givet med den klare forudsætning, at ejendommens salgspris (kontantprisen) fradraget grundværdien (den off. vurdering af sidstnævnte) **IKKE** må overstige 6 mio. kr. I så fald bortfalder tilbudet uden varsel.

Forhold (skader) beskrevet i Tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er undtaget fra ejerskifteforsikringen. Dette følger af lovgivning herom. Se i øvrigt også forsikringsbetingelserne.

Alle præmier nedenfor er for 5 eller 10 år, betales én gang for hele perioden, og opkræves hos køber, dog tidligst 21 dage før overtagelse/rådighed af ejendommen beliggende Fiilsøvej 17, 6840 Oksbøl.

Priser på ejerskifte - forsikring	(Sæt x for at købe)	Selvrisiko	5 års forsikring	10 års forsikring
	BASIS			
	Ejerskifteforsikring (Dækker jf. lovens minimumskrav)	5000 kr. pr. skade - og 35.000 kr. i alt i løbetiden	9.990 kr. <input type="checkbox"/>	13.990 kr. <input type="checkbox"/>
	Udvidet			
	Ejerskifteforsikring	10.000 kr. pr. skade (dog 5.000 kr. ved basisdækning)	14.790,00 kr. <input type="checkbox"/>	19.290,00 kr. <input type="checkbox"/>
	Dækker som Basis samt ulovlig bygnings - indretning, installationer, funktionsduelighed, miljøforhold, kloak m.v.	5.000 kr. pr. skade - og 35.000 i alt i løbetiden	15.490 Kr. <input type="checkbox"/>	19.990 Kr. <input type="checkbox"/>

Uanset dit valg af ejerskifteforsikring ovenfor, refunderer sælger dig halvdelen af minimums forsikringspræmien. Har sælger fremlagt tilbud via dette system – og som vist ovenfor - andrager refusionsbeløbet således 50% af 9.990 kr. (dvs. 4.995,00 kr.). Har sælger evt. fremlagt et andet tilbud, er det 50% af præmien heri, der vil være afgørende for refusionen til dig.

For ejendommen gælder, at ejerskifteforsikringen er påført forbehold som følge af bestemte fysiske forhold konstateret ved gennemgang af tilstandsrapporten:

Særlig undtagelse: Forsikringen omfatter ikke ejendommens krybekælder & tagkonstruktion, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 6-7 punkt 2).

Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. mægler.
Bemærk at den fulde forsikringspræmie som vist i skemaet opkræves hos dig som køber i forbindelse med din overtagelse af ejendommen. Sælgers refusion sker så efterfølgende og typisk i forbindelse med refusionsopgørelsen.

Yderligere informa -
tion og hjælp WILLIS HOTLINE. Har du generelle spørgsmål til oplysningerne på disse sider, kan du kontakte Willis HOTLINE på tlf. 88 13 92 88, mandag til fredag 09.00 – 16.00. Du kan også skrive til os på ejerskifte@willis.dk eller med alm. post på adressen Willis Forsikringservice I/S, Tuborgvej 5, 2900 Hellerup, att.: Ejerskifte

TEGNING AF FORSIKRING: Køberhjælp i udfyldt og underskrevet stand bedes afleveret/sendt til Willis, Tuborgvej 5, 2900 Hellerup

Underskrift ved
begæring af
forsikring

Med min/vor underskrift nedenfor bekræftes, at jeg/vi som køber af ejendommen beliggende Fiilsøvej 17, 6840 Oksbøl, ønsker at oprette de med (X) afkrydsede forsikringer. Jeg/vi bekræfter jf. forsikringsaftaleloven endvidere rigtigheden af samtlige ovenstående oplysninger om ejendommen. Jeg/vi er gjort bekendt med, at forsikringsdækningens omfang alene afgøres af den endelige policetekst, og ikke af resuméet ovenfor. Jeg/vi er endvidere gjort bekendt med den fulde 14 dages fortrydelsesret. Jeg er bekendt med, at ejerskifteforsikringen SKAL sættes i kraft inden jeg/vi får rådighed over (nøgle til boligen).

Med min underskrift giver jeg samtykke til, at Willis Forsikringsservice og de med os samarbejdende forsikringsselskaber kan udveksle kundeoplysninger til brug for vor fælles administration og rådgivning. Af forsikringsbetingelserne beskrives hvilke oplysninger, der kan videregives. Som forsikringstager har du selvfølgelig mulighed for at se egne oplysninger.

(købers underskrift)

Nedenstående udfyldes af forsikringstager (ejendommens køber):

Vedr. ejendommen beliggende **Fiilsøvej 17, 6840 Oksbøl**

Ejendommens faktiske kontantpris (angives i kr.): _____

Ejendommens grundværdi (angives i kr.): _____

Købers navn(-e) (anvendes ved opkrævning): _____

Købers nuværende adresse: _____

Postnr. og by: _____

Købers tlf. (dagtimerne): _____

Købers e-mail: _____

Hvornår skal forsikringen træde ikraft (angiv dato): _____

(Denne dato må senest falde på rådighedsdatoen)
Tilstandsrapport (angiv HE- og løbenummer): _____

Dato for tilstandsrapportens udarbejdelse (angiv dato): _____

Såfremt husforsikring ønskes tegnet, angives også:

Nuværende forsikringsselskab og police nr.: _____

Køber 1 cpr.nr: _____

Køber 2 cpr.nr: _____

Ved anvendelse som begæring: Med min underskrift bekræftes det, at jeg/vi som køber af ovenfor angivne ejendom ønsker at oprette de med X angivne forsikringer. Jeg/vi bekræfter endvidere jf. forsikringsaftaleloven rigtigheden af samtlige venstående oplysninger om ejendommen. Jeg/vi er endvidere gjort bekendt med den fulde 14 dages fortrydelsesret. Ejerskifteforsikringen **SKAL** sættes ikraft inden du/l får rådighed over (nøgle til) boligen.

E J E R S K I F T E F O R S I K R I N G

Almindelige Forsikringsbetingelser nr. W.1.1.13

1. Sikrede
2. Forsikringens dækningsomfang
3. Hvilke forhold er dækket
4. Undtagelser fra dækning
5. Erstatningsberegning
6. Følgeudgifter
7. Regres og anden forsikring
8. Selvrisiko
9. Forsikringstiden
10. Anmeldelse af skaden
11. Betaling af præmier, afgifter og gebyrer
12. Ankenævn
13. Lovvalg og værneting
14. Fortrydelse
15. Behandling af personoplysninger
16. Udvidet dækning

Forsikringsbetingelserne opfylder kravene i Lov nr. 1142 af 28. september 2007 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med senere ændringer.

1. Sikrede

Sikret er alene forsikringstageren i egenskab af køber og ejer af den i policen anførte ejendom. Forsikringstager er den, der har indgået aftalen om forsikringen med Dansk Boligforsikring A/S.

2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

Forhold der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2 er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningsagkyndige og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3, er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne.

Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.3

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

- 3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygningens nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.
- 3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.
- 3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- 4.2
- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.
- 4.3
Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningsagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne.
- 4.4
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.
- 4.5
- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.
- 4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.
- 4.7
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.
- 4.8
- Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.
- 4.9
- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.
- 4.10
- Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikrings-tageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet.
- 4.11
- Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end

beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

- 4.12
- Forhold under 5000 kr.

5. Erstatningsberegning

- 5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
- 5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.
- 5.3
Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.
- 5.4
Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog erstattes udgifter i henhold til pkt. 3.6.2 og 3.6.3 udover forsikringssummen.
- 5.5
Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
- Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.
- Erstatningskravet bortfalder i det omfang der ikke inden 3 år fra selskabets opgørelse af erstatningen, er ført bevis for erstatningens anvendelse i henhold til dette pkt. 5.
- 5.6
Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.
- 5.7
Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket.

6. Følgeudgifter

Istandsættes eller bygges ikke til samme anvendelse, betales kun erstatning for genhusning jfr. pkt. 3.6.3. for det tidsrum, der ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

Sikrede har pligt til at medvirke til, at skaden udbedres hurtigst muligt. Skyldes en indtruffet forsinkelse, forhold som sikrede, har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.

7. Regres og anden forsikring

7.1

Såfremt Dansk Boligforsikring A/S dækker en skade, indtræder selskabet i samtlige sikredes rettigheder mod bygningsagkyndig, tidligere ejere/sælgere, bygherren, ansvarlig entreprenør, håndværkere, leverandører samt andre tredjemænd.

7.2

Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab bortfalder dækningen. Har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold nærværende forsikring, således at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne.

8. Selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5000 kr. pr. skade.

Den samlede selvrisiko udgør maksimalt kr. 35.000,- i forsikringstiden.

9. Forsikringstiden

Forsikringen træder i kraft på den dag, der er anført på policens forside samt når præmien er indbetalt. Forsikringen ophører uden varsel på den i policen nævnte ophørsdato eller ved ejerskifte forinden.

Er forsikringen tegnet for 5 år, kan aftalen – efter eventuel fornyet besigtigelse af ejendommen – forlænges med yderligere 5 år, under forudsætning af at ejendommen er tilstrækkeligt vedligeholdt.

Forsikringen ophører ved ejerskifte.

10. Anmeldelse af skaden

Ethvert forhold, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt skriftligt anmeldes til:

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk
www.danskboligforsikring.dk

Anmeldelse af en skade kan foretages via selskabets hjemmeside under punktet „anmeld en skade“

Der bør ikke foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har fået mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse. Dog bør skaden bedst muligt begrænses eller afværges, for at begrænse et evt. tab. Kontakt evt. selskabet for rådgivning.

11. Betaling af præmier, afgifter og gebyrer

11.1

Præmien betales på en gang for den aftalte periode. Præmieafgift til staten betales i henhold til Lov om afgift af skadesforsikrings regler og opkræves sammen med præmien.

11.2

Willis Forsikringsservice I/S foranlediger at præmieopkrævningen fremsendes til forsikringstager til betaling.

11.3

Ved ejerskifte i forsikringstiden, ristorneres præmien som nævnt nedenfor:

0-1 år	40 % af præmien
1-2 år	30 % af præmien
2-3 år	15 % af præmien
3-4 år	10 % af præmien
4-5 år	5 % af præmien
5- år	0 % af præmien

Ovennævnte ristorning sker på samme måde, uanset om forsikringen er tegnet for en fem- eller tiårig periode.

Sikrede skal snarest muligt underrette selskabet om ejerskiftet. Underretningen skal dog ske senest 6 måneder efter overtagelsesdagen.

11.4

Præmien opkræves via indbetalingskort.

Betales præmien ikke senest den på opkrævningen anførte sidste rettidige betalingsdag, sender Willis Forsikringsservice I/S en erindringskrivelse, der indeholder oplysning om, at forsikringsdækningen ophører, hvis præmien ikke er betalt senest på en ny anført betalingsdag.

Betales præmien fortsat ikke, sender Willis Forsikringsservice I/S restancemeddelelse, hvori konsekvensen af den manglende betaling er anført.

11.5

Gebyrer kan opkræves til hel eller delvis dækning af omkostningerne ved opkrævninger, rykkerskrivelser, inkasso, udbetalinger, dokumenter, oversigter, genparter og fotokopier samt besigtigelser, ekspeditioner og ydelser i forbindelse med police- og skadebehandling.

Priserne er enten fast eller beregnes som en procentsats / timesats. Beregningsmetoderne kan kombineres.

Prisernes fremgår af selskabets prisliste, der kan ses på www.danskboligforsikring.dk eller oplyses på forespørgsel.

I bestående forsikringsaftaler kan gebyrer indføres af omkostnings-, indtjenings- eller markedsmæssige årsager.

Forhøjelse af gebyrer sker med én måneds varsel til den første i en måned. Ændringerne offentliggøres på www.danskboligforsikring.dk.

12. Ankenævn

Opstår der uoverensstemmelse mellem forsikringstageren og Dansk Boligforsikring A/S, og har forsikringstageren ikke opnået et tilfredsstillende resultat efter fornyet henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S, kan forsikringstageren klage til Ankenævnet for Forsikring.

Klager til Ankenævnet for Forsikring skal indsendes på et særskilt klageskema og der skal betales et gebyr, som fastsat af Ankenævnet for Forsikring.

Klageskema og oplysninger om gebyrindbetaling kan fås ved henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S, Ankenævnet for Forsikring, Forsikringsoplysningen eller Forbrugerrådet. Ankenævnets vedtægter kan fås ved henvendelse til Ankenævnet.

De relevante adresser er:

- Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1, 4300 Holbæk
Telefon: 59 49 88 44
www.danskboligforsikring.dk
- Ankenævnet for Forsikring
Anker Heegaards Gade 2, 1572 København V
Telefon: 33 15 89 00 (mellem kl. 10.00-13.00)
www.ankeforsikring.dk
- Forbrugerrådet
Fiolstræde 17, 1017 København K
Telefon: 77 41 77 41
www.fbr.dk
- Forsikringsoplysningen
Amaliegade 10, 1256 København K
Telefon: 33 43 55 00 (mellem kl. 10.00-16.00)
www.forsikringsoplysningen.dk

13. Lovvalg og værneting

Nærværende forsikringsaftale er underlagt dansk ret. Eventuelle tvister vedrørende forsikringsaftalen henhører under de danske domstole.

14. Fortrydelse

I henhold til lov om visse forbrugsaftaler har De fortrydelsesret.

14.1 Fortrydelsesfristen

Fortrydelsesfristen er fjorten dage. Fristen regnes fra den dag, hvor De har fået forsikringsbetingelserne i hænde. Fristen regnes dog tidligst fra det tidspunkt, hvor De har modtaget underretning om, at forsikringsaftalen er indgået, hvis De har fået forsikringsbetingelserne i hænde før dette tidspunkt. Hvis De f.eks. modtager forsikringsbetingelserne mandag den 1., har De en frist til og med mandag den 15. Hvis fristen udløber på en helligdag, en søndag, en lørdag eller grundlovsdagen, den 5. juni, kan De vente til den følgende hverdag.

14.2 Hvordan fortryder De?

Inden fortrydelsesfristens udløb skal De underrette forsikringsselskabet om, at De har fortrudt aftalen. Gives

denne underretning pr. post, er det tilstrækkeligt, af De sender brevet inden fristens udløb. Hvis De vil sikre Dem bevis for, at De har fortrudt rettidigt, kan De f.eks. sende brevet anbefalet og opbevare postkvitteringen.

Underretning om at De har fortrudt aftalen, skal gives til enten Willis Forsikringservice I/S eller Dansk Boligforsikring A/S på en af nedenstående adresser:

Willis Forsikringservice I/S Dansk Boligforsikring A/S
Tuborgvej 5 Bysøplads 1
2900 Hellerup 4300 Holbæk

15. Behandling af personoplysninger

Til brug for tegning af forsikringen er der hos forsikringstageren og/eller dennes rådgiver indhentet oplysninger om navn og adresse på både sælger og køber af ejendommen, samt andre oplysninger, herunder oplysninger om ejendommens kontantpris og offentlige vurdering.

De indhentede oplysninger behandles af Willis Forsikringservice I/S (databehandler) på vegne af Dansk Boligforsikring A/S (dataansvarlig). Oplysninger videregives til den dataansvarlige samt til samarbejdspartnere, herunder ingeniørfirmaer med henblik på at udforme et forsikringstilbud, tilstandsrapporter, el-installationsrapporter og energimærker samt indgå forsikringsaftaler. De registrerede oplysninger kan desuden videregives og anvendes til udformning af tilbud på eventuelle nye relevante forsikringsprodukter. Hvis der anmeldes forhold under forsikringen, bruges og videregives oplysningerne til samarbejdspartnere (herunder eksterne konsulenter og rådgivere, kommuner og andre offentlige myndigheder, samt håndværkere) i forbindelse med behandling og vurdering af de anmeldte forhold.

Den registrerede kan til enhver tid anmode Willis Forsikringservice I/S om indsigt i de registrerede oplysninger i henhold til Persondatalovens bestemmelser herom, og den registrerede har ret til straks at få rettet eventuelle ukorrekte oplysninger.

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1.

16.2

Hvis der er et dækningsberettiget forhold omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16.1 i bad/toiletrum, kan forsikringstager i samarbejde med Dansk Boligforsikring A/S vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

16.3

Hvis der er et dækningsberettiget forhold omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16.1 på sanitet i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

16.4

En forudsætning for dækning under pkt. 16.2 og 16.3 er, at det ikke er muligt at anskaffe fliser/klinker eller sanitet, der er identisk med det/de beskadigede.

16.5

Forsikringen dækker forurening af grunden, opstået før overtagelsesdagen, hvis miljø- myndighederne eller andre myndigheder har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, med op til kr. 250.000 i forsikringsperioden, når erstatning for disse følger ikke opnås fra anden forsikring fx miljøforsikring. Hvis erstatning fra anden side ikke når op på kravet, betaler selskabet differencen, dog max. kr. 250.000 i forsikringstiden.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 3.4-3.6, 4, 5 (dog ikke 5.4), 6, 7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.5.

16.6

Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkra-vene på udførelses- / opførelsestidspunktet.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 3.4-3.6, 4, 5 (dog ikke pkt. 5.3), 6, 7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.6.

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde under dette pkt. 16.6 således:

Alder (antal år)	Erstatning (%)
0	100
5	92
10	84
15	76
20	68
25	60
30	52
35	44
40	36
45	28
50	20

16.7

For den udvidede dækning gælder den selvrisiko, som fremgår af policens forside.

16.8

For den udvidede dækning gælder en maksimalerstatning i forsikringens løbetid på kr. 500.000,- før fradrag af selvrisiko.

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds løn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Tabel 1:

Bygningsdel	Afskrivningstabel
Tagdækning og inddækning	
- naturskifer	Tabel A
- tegl, vingetagsten, røde	Tabel B
- tegl, falstagsten	Tabel B
- tegl, glaserede teglsten	Tabel B
- kobbertag	Tabel C
- betontagsten	Tabel D
- eternitbølgeplader med asbest	Tabel D
- eternitskifer med asbest (ved taghældning på mere end 35 grader)	Tabel D
- tegl, vingetagsten, gule og brune	Tabel F
- tegltagsten med fugesystem	Tabel F
- betontagsten med fugesystem	Tabel F
- stål- og aluminiumtag, belagt (ved taghældning på mere end 10 grader)	Tabel F
- zinktag	Tabel F
- aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (metal)	Tabel F
- aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast)	Tabel F
- eternitskifer med asbest (ved taghældning under 35 grader)	Tabel G
- stråtag	Tabel G
- træspån (ubehandlet)	Tabel G
- stål- og aluminiumtag, belagt (ved taghældning under 10 grader)	Tabel H
- tagpap (ved taghældning over 10 grader)	Tabel H
- tagdækning med stenlag	Tabel H
- eternitbølgeplader uden asbest	Tabel I
- eternitskifer uden asbest	Tabel I
- tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I
- plastplader, flere lag (UV-stabiliseret)	Tabel J
- plastplader, 1 lag (UV-stabiliseret)	Tabel L

Undertagkonstruktion	
- fast undertag af brædder/krydsfinér med belægning (lukket tagdækning)	Tabel D
- fast undertag af brædder/krydsfinér med belægning (åben tagdækning)	Tabel F
- frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (lukket tagdækning)	Tabel F
- frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning)	Tabel H
- frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning)	Tabel H
- frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning)	Tabel K

Vinduer og yderdøre	
- hårdt træ (løvtræ, tropiske træarter og kernetræ af fyr)	Tabel A
- metal	Tabel A
- blødt træ og metal	Tabel D
- plast	Tabel E
- blødt træ, vakuum-imprægneret	Tabel F
- tagvinduer, blødt træ, metalinddækninger	Tabel F
- blødt træ, ikke vakuum-imprægneret	Tabel H

Vægkonstruktion	
- murværk (tegl)	Tabel A
- naturstensfacader (granit)	Tabel A
- bindingsværk inklusiv tavl	Tabel A
- brædder og konstruktionstræ (høvlet, behandlet)	Tabel A
- porebeton (med overfladebehandling)	Tabel B
- beton	Tabel C
- naturstensfacader (marmor, sandsten)	Tabel D
- murkroner og læmure (metal- og steninddækning)	Tabel D
- eternit med asbest	Tabel D
- metal	Tabel D
- facadeglas	Tabel D
- træpladebeklædning (behandlet)	Tabel E
- vindskeder og sternbrædder (med metalinddækning)	Tabel E
- porebeton (uden overfladebehandling)	Tabel F
- vindskeder og sternbrædder (behandlede)	Tabel F
- konstruktionstræ, savskåret (ubehandlet)	Tabel G
- puds på tegl	Tabel G
- puds på mineraluld	Tabel H
- vindskeder og sternbrædder (trykimpregneret)	Tabel H
- murkroner og læmure (rulleskifte)	Tabel I
- eternit uden asbest	Tabel I
- vindskeder og sternbrædder (ubehandlet)	Tabel J
- puds på træ	Tabel J

Gulvkonstruktion	
- massive trægulve	Tabel B
- lameltrægulve	Tabel E
- linoleum	Tabel G
- vinyl, laminat og kork	Tabel I
- tæpper og nålefil	Tabel J
- gulvmaling og lakering	Tabel M

Vandsystem	
- afløbsinstallationer (støbejern og plast)	Tabel D
- rørinstallationer, brugsvand (kobber, rustfrit stål og plast)	Tabel D
- rørinstallationer, varme (stål og plast)	Tabel E
- radiatorer, støbejern	Tabel E
- rørinstallationer, brugsvand (varmforzinket stål)	Tabel G
- kedler, støbejern (olie/brænde)	Tabel G
- radiatorer, pladejern	Tabel H
- kedler, pladejern (olie/brænde)	Tabel H
- varmtvandsbeholdere (forråd)	Tabel H
- varmevekslere (opvarmning)	Tabel H
- solfangere, plade	Tabel H
- vandvarmere (el)	Tabel I
- varmtvandsbeholdere (gennemstrømning)	Tabel I
- kedler, væghængte (gas)	Tabel J
- kedler, kondenserende (olie)	Tabel J
- varmepumper	Tabel J
- solfangere (vakuum)	Tabel J

Tabel A:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
60 år	93 pct.
90 år	78 pct.
120 år	63 pct.
150 år	48 pct.
180 år	38 pct.
210 år	34 pct.
240 år	30 pct.
270 år	26 pct.
300 år	22 pct.
Mere end 300 år	20 pct.

Tabel D:

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.
64 år	37 pct.
72 år	30 pct.
80 år	23 pct.
Mere end 80 år	20 pct.

Tabel B:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
45 år	94 pct.
60 år	82 pct.
75 år	70 pct.
90 år	58 pct.
105 år	46 pct.
120 år	37 pct.
135 år	30 pct.
150 år	23 pct.
Mere end 150 år	20 pct.

Tabel E:

Alder indtil	Erstatning
21 år	100 pct.
28 år	93 pct.
35 år	78 pct.
42 år	63 pct.
49 år	48 pct.
56 år	37 pct.
63 år	30 pct.
70 år	23 pct.
Mere end 70 år	20 pct. (lameltrægulve dog 0 pct.)

Tabel C:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
40 år	93 pct.
50 år	78 pct.
60 år	63 pct.
70 år	48 pct.
80 år	37 pct.
90 år	30 pct.
100 år	23 pct.
Mere end 100 år	20 pct.

Tabel F:

Alder indtil	Erstatning
18 år	100 pct.
24 år	93 pct.
30 år	78 pct.
36 år	63 pct.
42 år	48 pct.
48 år	37 pct.
54 år	30 pct.
60 år	23 pct.
Mere end 60 år	20 pct. (aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct.)

Tabel G:

Alder indtil	Erstatning
15 år	100 pct.
20 år	93 pct.
25 år	78 pct.
30 år	63 pct.
35 år	48 pct.
40 år	37 pct.
45 år	30 pct.
50 år	23 pct.
Mere end 50 år	20 pct. (linoleum dog o pct.)

Tabel K:

Alder indtil	Erstatning
6 år	100 pct.
8 år	93 pct.
10 år	78 pct.
12 år	63 pct.
14 år	48 pct.
16 år	37 pct.
18 år	30 pct.
20 år	23 pct.
Mere end 20 år	20 pct. (tæpper og nålefilt dog o pct.)

Tabel H:

Alder indtil	Erstatning
12 år	100 pct.
16 år	93 pct.
20 år	78 pct.
24 år	63 pct.
28 år	48 pct.
32 år	37 pct.
36 år	30 pct.
40 år	23 pct.
Mere end 40 år	20 pct.

Tabel L:

Alder indtil	Erstatning
4,5 år	100 pct.
6 år	93 pct.
7,5 år	78 pct.
9 år	63 pct.
10,5 år	48 pct.
12 år	37 pct.
13,5 år	30 pct.
15 år	23 pct.
Mere end 15 år	0 pct.

Tabel I:

Alder indtil	Erstatning
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog o pct.)

Tabel M:

Alder indtil	Erstatning
3 år	100 pct.
4 år	93 pct.
5 år	78 pct.
6 år	63 pct.
7 år	48 pct.
8 år	37 pct.
9 år	30 pct.
10 år	23 pct.
Mere end 10 år	0 pct.

Tabel J:

Alder indtil	Erstatning
7,5 år	100 pct.
10 år	93 pct.
12,5 år	78 pct.
15 år	63 pct.
17,5 år	48 pct.
20 år	37 pct.
22,5 år	30 pct.
25 år	23 pct.
Mere end 25 år	20 pct.

Om Dansk Boligforsikring og Willis Forsikringservice

Willis Forsikringservice tilbyder udvalgte ejendomsmæglere, advokater og bygningsagkyndige at tegne ejerskifteforsikringer i Dansk Boligforsikring. Willis Forsikringservice har sammen med nævnte samarbejdspartnere udviklet forsikringen, således at den giver den typiske boligkøber en meget favorabel kombination af dækning og pris. Som køber af fast ejendom bør man altid søge professionel vejledning.

Hvad dækker en ejerskifteforsikring?

Ejerskifteforsikringens dækning defineres af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. - I nævnte lov findes opstillet en basisdækning, som ubetinget skal opfyldes af alle ejerskifteforsikringer uanset forsikringselskab. Herudover tilbyder de fleste forsikringselskaber mod merpris udvidelser, hvorved ejendommens køber stilles væsentligt bedre, end hvad loven som minimum foreskriver.

Basisdækningen dækker udbedring af aktuelle skader på bygningen tilstede ved overtagelsen samt fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skade. Ved vurderingen om der er tale om en "skade" tages udgangspunkt i husets opførelsestidspunkt, og de regler, der var gældende på det tidspunkt. Forholdet skal også nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i sammenligning af andre ejendomme af samme alder og konstruktion. Desuden dækkes el- og vvs-installationer, der var ulovlige på opførelses-/udførelsestidspunktet samt manglende eller væsentligt nedsat funktion på overtagelsestidspunktet af sådanne installationer.

Tilstandsrapporten og el-installationsrapporten for ejendommen indgår som en del af forsikringsbetingelserne. Forhold, som findes klart beskrevet i rapporterne, er dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet lovens forudsætning er, at køber har haft mulighed for at vurdere disse forinden sit køb – evt. kræve et afslag i købesummen – eller helt undlade at handle.

Sælgers ansvar – og forpligtelser

Som udgangspunkt kan en sælger af fast ejendom gøres ansvarlig for fejl og mangler i op til 10 år. Sælger kan dog frigøres herfra, hvis sælger 1) har fået udarbejdet en tilstandsrapport og el-installationsrapport, 2) tilbyder køber en ejerskifteforsikring, 3) tilbyder at betale halvdelen af den tilbudte forsikringspræmie og 4) oplyse køber om retsvirkningen af tilbuddene. Opfylder sælger disse betingelser, kan køber kun (undtaget herfra er dog svig m.v.) rette sine mangelskrav mod en ejerskifteforsikring – og selvsagt kun, hvis køber har valgt at tegne en sådan. Sælgers ansvarsfrigørelse gælder altså, hvad enten køber tegner forsikringen eller ej. Sælger skal i øvrigt betale halvdelen af den præmie, der fremkommer af sælgers eget tilbud, uanset om køber vælger den eller en helt anden ejerskifteforsikring, der kan være både dyrere eller billigere.

Lovens krav til selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade skal køber betale selvrisiko. Loven foreskriver, at denne (for 2012) højst kan udgøre 5.000 kr. pr. skade – og ydermere at køber i alt højst kan betale 50.000 kr. i selvrisiko i forsikringens samlede løbetid (5 år).

Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes under forsikringen.

Selvrisiko hos Dansk Boligforsikring

Willis Forsikringservice og Dansk Boligforsikring har forbedret minimumsbetingelserne, således at den maksimale selvrisiko for forsikringen udgør 35.000 kr. i alt.

Udvidet forsikring med særlige fordele

Langt de fleste købere vælger mod en mindre mépræmie at tegne en udvidet ejerskifteforsikring. Med Willis Forsikringservice og Dansk Boligforsikring er køber godt stillet, idet den udvidede forsikring indeholder nogle af markedets bedste ekstradækninger, bl.a. ulovlige bygningsindretninger, dækning af kloak- og stikledning på grunden, miljøforhold på grunden (op til 250.000 kr.) og kosmetisk dækning i bad/toilet.

Selvriskoen for den udvidede ejerskifteforsikring er kun 10.000 kr. pr. skade og 35.000 kr. i alt. Du kan også mod merpris få nedsat selvriskoen yderligere til kun 5.000 kr. pr. skade og 35.000 kr. i alt.

Den maksimale erstatning under den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid er 500.000 kr. før fradrag af selvrisiko.

Forsikringens løbetid

Både basisdækningen og den udvidede ejerskifteforsikring løber i 5 år. Du kan mod merpris forlænge perioden til 10 år. Forlængelsen kan tegnes med det samme – eller inden udløbet af det 5'te år under forudsætning af tilstrækkelig vedligeholdelse af ejendommen.

Fortrydelse, skader og evt. klage

Du har 14 dages fuld fortrydelsesret fra den dag, du modtager forsikringspolice. Ønsker du at klage over forsikringen, kan dette ske til selskabet selv – eller til Ankenævnet for forsikring. Får du en skade, skal denne anmeldes hurtigst muligt til Dansk Boligforsikring. Se alle praktiske detaljer i din police – eller kontakt Willis Forsikringservice eller Dansk Boligforsikring. Husk at dette produktblad ikke er en police. Ved skade er alene polisen gældende.

HOTLINE

Willis Forsikringservice's HOTLINE er åben mandag til fredag klokken 09.00 til 16.00:
Tlf. 88 13 92 88
Fax 88 13 96 01
Mail: ejerskifte@willis.dk