

Tjänsten Ringmärkt innebär att säljaren bl.a. låtit genomföra en grundlig besiktning av bostaden samt tecknat viktiga överlåtelseförsäkringar. Besiktningen är utförd av en oberoende och opartisk besiktningsman. Detta ger dig som köpare en trygghet och ett mervärde i ditt bostadsköp.

Som köpare har du enligt lag en omfattande undersökningsplikt, tjänsten Ringmärkt frångår inte köparen dess undersökningsplikt enligt Jordabalken 4:19. Dock ger Ringmärkt dig som köpare mycket information om bostaden och dess skick redan före köpet. Du som köpare kan dessutom komplettera Ringmärkt med en s.k. Köpargenomgång. (Köpargenomgången rekommenderas då det är att likställa med en egen besiktning som idag är en naturlig del av undersökningsplikten.)

VAD INGÅR I RINGMÄRKET?

Överlåtelsebesiktning

Hus som skall överlätas bör genomgå en besiktning av en oberoende besiktningsförrättare på plats. En överlåtelsebesiktning kan beställas av både säljare och köpare.

Vid besiktningen genomgår fastigheten en omsorgsfull byggnadsteknisk undersökning. Mark som har teknisk betydelse för fastigheten inkluderas i besiktningen. Målet med besiktningen är att inför en försäljning utvärdera om det förutom ev. kända brister finns saker att tänka på eller åtgärda. En erfaren besiktningsman har lättare att upptäcka detta i rutinerna för en överlåtelsebesiktning.

En överlåtelsebesiktning, vare sig den är bekostad och utförd av fastighetsägaren, eller om båda parter har bekostat och utfört sina respektive undersökningar har alltid syftet att minska risken för framtida tvister rörande överlåtelsen. Ett utlåtande i form av en skriftlig rapport upprättas med uppgifter om fastighetens byggnadstekniska skick. I rapporten framgår också de risker som eventuellt föreligger. En motivering till riskanalysen finns med i utlåtandet. Ett besiktningsutlåtande är ett bevis på att köparen och säljaren tagit sitt ansvar gällande fastställande av fastighetens byggnadstekniska status. Med kännedom om fastighetens eventuella brister och risker blir diskussionen om ansvar, åtgärder och garantier m.m. enklare att avhandla inför en överlåtelse.

Har en överlåtelsebesiktning utförts tidigare på huset erbjuds köpare att mot en kostnad ta del av protokollet samt genomgång på plats eller per telefon. Detta hjälper köparen att delvis uppfylla sin långtgående undersökningsplikt (enl. jordabalken 4 kap. § 19).

Okulär elinstallationskontroll

I den okulära kontrollen redovisas information som grundar sig på fastighetsägarens uppgifter, allmänt kända ålders/försäkringsmässiga avskrivningar samt uppenbara indikationer på fel. Vid avvikelser kan en rekommendation om kontakt med behörig elektriker lämnas.

Okulär ventilationskontroll

Vi vistas alltmer inomhus, inte minst under vinterhalvåret. Frisk luft är en förutsättning för att vi ska må bra. Med det i åtanke är det lätt att

inse att en fungerande ventilation är förutsättningen för en sund och hälsosam bostad. Om inte ventilationen kontrolleras och rengörs med jämna mellanrum kan luftväxlingen i huset minska så mycket att det finns risk för hälsoproblem som allergier m.m. Det kan även uppstå fuktskador i själva byggnaden om inte luftväxlingen fungerar i ventilationssystemet. Den okulära ventilationskontrollen genomförs på alla hus oavsett vilken ventilationsteknik huset är utrustat med.

I den okulära ventilationskontrollen kontrolleras bland annat:

- Till och frånluft, finns det exempelvis tilluftsventiler i samtliga rum där man vistas?
- Kontroll av överluft, d.v.s. att luft kan passera genom husets olika rum.

Information som grundar sig på fastighetsägarens uppgifter redovisas.

Slutligen upprättas ett protokoll över den okulära ventilationskontrollen. Vid behov rekommenderas vidare kontakt med behörig fackman.

Dolda fel-försäkring 1.5

Det finns inget generellt svar som beskriver vad ett dolt fel är. Vid misstanke om ett dolt fel ur försäkringshänseende krävs en individuell utredning och bedömning inför varje enskilt ärende. Man kan däremot säga vad ett dolt fel skulle kunna bestå av. Mögel, fuktskador, rena konstruktionsfel och skadedjur är sådana exempel.

Alla kan teckna försäkringen som uppfyller kravet på besiktning av sin fastighet. Som en del av Ringmärkt ingår en överlåtelsebesiktning som låter en lagfaren ägare teckna försäkringen.

- Maxersättning 1.500.000 SEK.
- Självrisk 20% av aktuellt prisbasbelopp.

- Juridiska personer kan teckna försäkringen villkorat att verksamheten inte omfattar köp, försäljning eller förvaltning av fast egendom.
- Eldstäder och rökgångar omfattas om de provtryckts och besiktigats av godkänd fackman. Skador som då upptäckts eller borde ha upptäckts omfattas inte.
- Maskinell utrustning omfattas upp till 10.000 SEK om skadan härrör till ett dolt fel enligt Jordabalken (4 kap. § 19).
- Köparens merkostnader i samband med ersättningsboende, flytt eller förvaring av möbler omfattas upp till 10.000 SEK.

Försäkringen följer säljaren under en period av 10 år från överlåtelsen och gäller om köparen tror sig ha funnit ett dolt fel som härrör från tiden före överlåtelsen. Försäkringen garanterar säljaren:

- Att utreda om felansvar föreligger. (Är det ett dolt fel?).
- Att företräda säljaren i kontakten och förhandlingar med köparen.
- Att föra säljarens talan vid ev. rättegång/ skiljedomsförfarande och stå för ev. kostnader som säljaren åsamkats eller ålagts att betala som följd av detta.
- Att vid ev. hävning av köpet, även stå för kostnaderna för att åtgärda felet.

Vitvaruförsäkring

Denna försäkringen ger både säljare och köpare fördelar och trygghet genom hela försäljningsprocessen och en tid därefter.

Försäkringen skyddar säljaren fr.o.m. tecknande och fram till tillträdet. Den skyddar mot fel eller haveri på den vitvaruutrustning som kommer att tillfalla köparen på dagen för överlåtelsen.

Säljaren kan förlita sig på att vitvaror fungerar, eller på ett smidigt sätt i händelse av fel eller haveri blir problemfritt åtgärdat eller ersatt. Köparen har dessutom samma skydd under 30 dagar från tillträdet.

Försäkringen gäller reparationskostnad eller ersättande av försäkrad egendom i fastigheten.

Viktiga delar i försäkringen:

- Försäkringsskyddet gäller vitvaror som inte är äldre än 10 år.
- Maxersättningsbelopp 20.000 SEK.
- Självrisk 400 SEK per reglerad skada.

Energideklaration

Från och med 1 januari 2009 åligger det alla husägare att energideklarera sitt hus inför försäljning. Finns ingen energideklaration den dagen köparen skriver kontrakt har man enligt lag rätt att själv låta upprätta en på säljarens bekostnad. Den nya lagen syftar till att göra våra byggnader

mer energieffektiva och på sikt bidra till ett mer hållbart samhälle. Lagen berör samtliga hus som skall säljas med undantag för byggnader under 50 m² samt fritidshus.

Independia skickar ut en insamlingsblankett för att hämta in grunduppgifter om fastigheten och dess energiförbrukning. Uppgifterna styrks med dokumentation och skickas in till vår energiexpert för analys. Vår besiktningsman är på plats och kontrollerar att allt stämmer och huruvida det kan tänkas finnas lämpliga åtgärdsförslag för att minska energiförbrukningen. Deklarationen skickas sedan till Boverket, husägare samt mäklare.

Energideklarationen färdigställs normalt på två arbetsdagar efter att all nödvändig information inkommit till Independia.

Åtgärdsförslag lämnas i de fall de sänker energiförbrukningen samtidigt som de är ekonomiskt lönsamma för fastighetsägaren och inte påverkar inomhusmiljön negativt. Dessa förslag rekommenderas antingen säljaren eller köparen att göra. Det finns inga krav från myndigheterna att en åtgärd måste utföras.

Radonmätning

Tillsammans med fastighetsägaren utförs en radonmätning. Mätningen är en så kallad korttidsmätning och pågår under 10 dagar. Mätningen ger en indikation om radongashalten i huset. Detta är bra att redovisa innan huset läggs ut till försäljning för att undvika problem efter överlåtelsen.

Mätningen genomförs efter följande rutiner:

- Fastighetsägaren erhåller en box med komplett mätutrustning.
- Fastighetsägaren följer instruktionerna och vid mätperiodens slut skickas mätutrustningen tillbaka till laboratoriet för analys.

Föreslår mätresultatet ett högre värde än rådande riktvärde har fastighetsägaren möjlighet att med detta som utgångspunkt skaffa sig en bättre inblick i hur situationen för fastigheten ser ut. I samråd med våra experter kan kunden få värdefulla tips om vilka åtgärder som finns att tillgå.

Radon kan finnas i marken under en fastighet och runt om den. Det kan även finnas i byggmaterialet som fastigheten är gjord av, eller i vattnet som används om detta inte är kontrollerat utan t.ex. kommer ur brunn eller annan vattentäkt. Radon kan finnas i marken under en fastighet och runt om den. Det kan även finnas i byggmaterialet som fastigheten är gjord av, eller i vattnet som används om detta inte är kontrollerat utan t.ex. kommer ur brunn eller annan vattentäkt.

För mer information om Ringmärkt kontakta:

Independia Group

Tel: 031-712 98 00

E-post: info@independia.se