

Tullinge Smedsliden 3

Örnbergsvägen 32



Överlåtelsebesiktning Nivå 2 för Gar-Bo överlåtelseförsäkring säljare

2018-02-11 08:30

Innehållsförteckning

1	<u>Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren</u>	3
2	<u>Okulär besiktning</u>	4
3	<u>Riskanalys</u>	12
4	<u>Fortsatt teknisk utredning</u>	13

Bilagor

1	<u>Fotografier</u>	14
---	--------------------	----

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt Gar-Bo modellen

Objekt

Kommun	Stockholm
Fastighetsbeteckning	Smedsliden 3
Adress	Örnbergsvägen 32
Postnummer/ort	146 40 Tullinge
Fastighetsägare	Helene och Anders Carlsäter

Beställare Namn: Helene och Anders Carlsäter
Telefon: -
Mobil: -
E-Post: -

Beställningsnummer 10631

Referensnummer

Besiktningsman Dennis Carlsson
Gar-Bo godkänd besiktningsman

Telefon: 070-114 25 22
E-Post: dennis.carlsson@densia.se

Besiktningsdag 2018-02-11 08:30

Närvarande Anders Carlsäter säljare
Jenny Magnefelt mäklare (del av besiktningen)
Dennis Carlsson besiktningsman

Besiktningens
genomförande och
omfattning

2018-01-31 mailades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Besiktningen omfattar: huvudbyggnaden.

Besiktning

1 Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar

Information från uppdragsgivaren

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 1998.

- ca 2008 inreddes hobbyrummet gjutning av betongplatta med vattenburen golvvärme.
- 2006 installation av bergvärme.
- 2016 nytt kök.
- 2017 uppkom ett läckage från avluftningsrör på taket som rann ner i hobbyrummet där av fläckarna i taket. Ingen fördjupad undersökning är utförd i underliggande konstruktioner efter läckaget dock har rören bytts ut och inget läckage har uppkommit efter dom åtgärder som är utförda.
- 2018 nya fläktar i ventilationsanläggning.
- Alla maskiner och installationer på fastigheten fungerar.
- Uppvärmningen av huset fungerar utan problem.
- Avlopp och kall- och varmvattenförsörjning fungerar utan problem.
- Ingen avvikande eller dålig lukt har känts i huset.
- Ingen imma eller fläckar har noterats i isolerglasfönster.
- Elinstallationerna fungerar normalt förutom motorvärmarruttag som är urkopplat pga att säkringar löser ut när den är på.
- Radonmätning är inte utförd.

2 Okulär besiktning

Särskilda
förutsättningar vid
besiktning

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad, förråd utnyttjade etc. Besiktningsmannen flyttar inte på förvaring, möbler, mattor, växter, maskinell utrustning etc. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar, in- och utvändigt, som inte varit besiktningsbara har besiktningsmannen inget ansvar.

Ej besiktningsbara byggdelar (av andra skäl än förvaring, möbler etc.):
- Tak (snötäckt).
- Sockel (vid altan).

Byggdelar som inte varit besiktningsbara kan (beroende på omständigheterna) ingå i köparens undersökningsplikt.

Besiktningsmannen utför vissa kontroller som stickprov.

Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. **Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.**

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek

Ca 0 °C och mulet väder

Byggnadsbeskrivning	Fastighetstyp: 1-plans hus med suterrängkällare. Värmesystem: Bergvärme Ventilation: Mekanisk till och frånluft Grundläggning: Suterrängkällare med betongplatta på mark och krypgrund Stomme: Trä/Lecasten Fasad: Tegel Fönster: 3-glas isolerglas fönster Yttertak: Betongpannor
Byggnadsår	1986
Ombyggnadsår	

Noteringar

Huvudbyggnad

Exteriör

Markförhållanden

- Växter finns i anslutning mot huset.
- Marken lutar delvis mot huset.
- Risk för ökad fuktbelastning mot huset



Sockel

- Altanen döljer delar av sockeln. Av det som är besiktigt så noteras mindre sprickor i sockel.

Fasad

Dörrar

- Dörr till hobbyrum är bristfälligt monterad samt saknas tröskelbleck.
- Dörrar är i behov av målning/underhåll.

Fönster

- Isolerglas är äldre än 20 år. Isolerglasfönster har enligt vår bedömning, när det gäller tätningen mellan fönsterrutorna, en genomsnittlig teknisk livslängd på 20 år. Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna är sämre vilket kan leda till att rutorna missfärgas.
- Färgsläpp noteras på plåtdetaljer.
- Vissa fönster är i behov av målning/underhåll.

Hängrännor & stuprör

Yttertak

- Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning genomföras. För att kontrollera taktäckningens skick rekommenderar vi därför att en kompletterande besiktning görs när taket är fritt från snö.

Vind

- Vid kontroll av konstruktionen uppmättes lokalt fuktvärden vid skorsten och rännal över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt fuktkvoten uppmättes till 22% i underlagstak/bjälkar.

- Mikrobiell påväxt noteras på underlagstaket.

- Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Krypgrund

- Vid kontroll av konstruktionen uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

Fuktkvoten uppmättes till 12-15% i träskyddsbehandlat virke.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

- Brister som noterat i krypgrunden.

- Syllen är av träskyddsbehandlat virke. Träskyddsbehandlade delar i konstruktionen som kan avge lukt.

- Organiskt material på marken.

- Vatten noteras rinna in via berg.

- Plastfolie saknas på marken.

Interiör

Entréplan

Entréhall -----

Sovrum 1 -----

Badrum/bastu

- Våtutrymmet är äldre.
- Rör genomföringar i golv.
- Lösa klämringar i golvbrunnar medför att vatten kan tränga ner i underliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd.
- Fuktindikering utan anmärkning.

Sovrum 2 -----

Allrum -----

Vardagsrum

- Golvknarr noteras.
- Ventilationsdon saknas.



Kök

- Diskmaskinens spilledning är inte uppfäst mot skåpstomme eller underkant på bänkskivan. När diskmaskinens spilledning ej är fixerad i skåpstomme/undersida bänkskiva är detta en risk ur fuktsynpunkt. Risk finns att spilledningen på sikt nöts sönder/spricker när den rör sig när maskinen tömmer ut vatten, med fuktrelaterade skador som möjlig följd i omkringliggande konstruktioner.
- Funktionskontroll av vägguttag utan anmärkning.

Tvättstuga

- Utrymmet är äldre.
- Otäta rör genomföringar och skarvar noteras på golvet.
- Lös klämring i golvbrunnen vid ho. Risk finns att vatten tränger ner i underliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.
- Fuktindikering utan anmärkning.



Sovrum 3

Sovrum 4

Wc

Suterrängplan

Allmänt

- Utreglade väggar och uppreglade golv.
- Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell påväxt.

Golvkonstruktionens uppbyggnad i provhålet består nerifrån och upp av:

- Sand
- Plastfolie
- Olika typer av reglar
- Glasull och cellplast
- Spångolv
- Laminatgolv

- Relativ fuktighet i golvkonstruktionen via provhål uppmättes till 59 % och fuktkvoten till 10% i ovkant golvtegel.

- Vägghkonstruktionens uppbyggnad i provhålet består utifrån och in av:

- Cellplast
- Isolering
- Regelverk
- Spånskiva
- Gips
- Målad väv.

- Relativ fuktighet i vägghkonstruktionen uppmättes via provhål till 74%.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

- Utvändigt fuktskydd är äldre än 20 år.

Kök

- Fuktskydd diskbänkskåp samt /kyl/frys saknas.
- Funktionskontroll av vägguttag utan anmärkning.

Klädkammare

Duschrum

- Utrymmet är äldre.
- Rostiga skruvar i klämringen.
- Spricka noteras i våtrumstapeten på vägg.
- Duschblandaren är lös risk finns för otätheter i vägg.
- Bristfälligt golvfall på ytan utanför duschzon.
- Fuktindikering utan anmärkning.
- Funktionskontroll av vägguttag utan anmärkning.



Sovrum

Hobbyrum

- Träväggen mot krypgrunden (Se punkt förråd).
- Resningar noteras i det flytande laminatgolvet.
- Fuktrosor noteras på blindbottenskivor (se lämnade upplysningar).
- Träskyddsbehandlade delar finns i syllen och blindbotten. Träskyddsbehandlade delar finns i konstruktionen som kan avge lukt.



Förråd

- Vid fuktmätning av vägg/golv-regel mot krypgrunden i förråd och hobbyrum uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå.
- Fuktkvoten uppmättes till 22% i golv/väggregel.

3 Riskanalys

- 3.1 Badrum/bastu - Yt- och tätskikt i utrymmet har passerat förväntad livslängd och man får därför räkna med en ökad risk för fuktpridning. Det finns en risk för befintliga och framtida skador.
- 3.2 Tvättstuga - Yt- och tätskikt i utrymmet har passerat förväntad livslängd och man får därför räkna med en ökad risk för fuktpridning. Det finns en risk för befintliga och framtida skador.
- 3.3 Allmänt - Befintlig vägg/golvkonstruktion riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.
- Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt fuktskydd utvändigt källarytterväggarna) är äldre än 20 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion.
- 3.4 Krypgrund - Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade krypgrunden riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer, rötsvampar etc.) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

4 Fortsatt teknisk utredning

4.1 Förråd

- Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %. Fuktkvoten uppmättes i golv/väggregel till 22 %. En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak till och omfattning av uppmätta fuktvärden i regel. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökningen gäller hela förrådet även om besiktningsteknikern inte upptäckt några brister i ett visst rum eller viss byggnadsdel.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

4.2 Vind

- För att utreda orsaken till och omfattningen av den mikrobiella tillväxt/de fuktskador som finns på yttertaket insida rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs. Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden.

2018-02-15

Dennis Carlsson

1 Fotografier



Markförhållanden - bild 1



Vardagsrum - bild 1



Tvättstuga - bild 1



Duschrum - bild 1



Duschrum - bild 2



Duschrum - bild 3



Hobbyrum - bild 1



Gar-Bo Överlåtelsebesiktning – försäkringsbesiktning

Bra att känna till om försäkringsbesiktning

Denna försäkringsbesiktning är en hjälp för köparen att fullgöra delar av sin “undersökningsplikt”. Säljaren är befriad från ansvar för allt som finns noterat i protokollet.

För köpare

Köparen bör förstå innehållet i besiktningsprotokollet, därför rekommenderas en “besiktningsgenomgång” med besiktningsmannen.

Köparen har en kvarstående undersökningsplikt gällande de delar av fastigheten som inte omfattas av besiktningen. De viktigaste undantagen är:

- Det som finns utanför bostadsbyggnaden såsom avloppsanläggning, altan mm
- El*-, ventilations-, värme-, vatten- och sanitetsinstallationer
- Skorsten, eldstäder, värmepanna, uppvärmningssystem.
- Hushållsmaskiner/vitvaror och annan maskinell utrustning
- Radon och asbest, vattnets kvantitet och kvalitet
- De byggnadsdelar eller ytor som inte besiktigats. Exempel på detta är ytor som täckts av snö, möbler, mattor, tavlor samt utrymmen och byggnadsdelar som saknar inspektionsluckor eller är belamrade med exempelvis lösöre.

** En invändig okulär kontroll görs dock för att upptäcka uppenbara brister/skador.*

I Överlåtelseförsäkringen blir köparen av fastigheten försäkrad. Med innebörden att en köpare som upptäcker en skada som kan omfattas av försäkringen vänder sig direkt till Gar-Bo Försäkring AB med sina anspråk. Försäkringen är självriskbefriad.

För säljare

För att alla parter ska vara medvetna om vad Gar-Bos Överlåtelseförsäkring omfattar, rekommenderar vi att du som säljare låter köparen ta del av besiktningsprotokollet och försäkringsvillkoren innan köpekontraktet tecknas.

I enstaka fall kan det hända att besiktningen genomförs utan att försäkringen tecknas. Då gäller särskilda besiktningsvillkor som bifogas när besiktningen faktureras, vilket sker inom tolv månader från besiktningstillfället.

Hur går besiktningen till?

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen besiktas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/carport. Besiktningsmannen besiktar tillgängliga utrymmen som kan nås genom dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också men då måste besiktningsmannen kunna komma i direkt kontakt med ytan på ett säkert och enkelt sätt. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Besiktningssmannen gör noteringar i besiktningssprotokollet om det som har framkommit vid besiktningen. Om besiktningssmannen inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel noteras även detta i protokollet.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen går besiktningssmannen igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om besiktningssmannen får ta del av muntliga och skriftliga handlingar noteras detta i besiktningssprotokollet.

Besiktningssmannen kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Fuktindikering

Utöver den okulära besiktningen utför besiktningssmannen fuktindikering på något eller några ställen i våtutrymmen för att i möjligaste mån upptäcka eventuella skador. Utslaget redovisas i besiktningssprotokollet. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningssprotokollet. En fuktindikering är inte samma sak som fuktmätning.

Fuktmätning

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Besiktningssmannen mäter relativ fuktighet (RF) och- eller fuktkvot (FK). En fuktmätning utförs stickprovsmässigt och det kan därför i vissa fall finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utfördes.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka skador. Detta kan innebära att provhål behöver utföras. Kontrollen görs vanligtvis på ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen. Kontrollen utförs till exempel i följande delar av konstruktionen:

- I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.
- Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.
- Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det vara nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra kontroll av syll och grund.

Bedömning av el

I besiktningssprotokollet noterar besiktningssmannen uppenbara okulära brister/skador på elinstallationerna inomhus samt gör stickprovsmässig indikation av skyddsjord i kök och våtrum.

Observera att inga andra mätningar av eldragnings/elinstallationer görs. För en mer omfattande undersökning av elen rekommenderar vi att en behörig elektriker gör en elöversyn.

Vad man kan förvänta sig av ett hus

De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Enklarest att upptäcka är skador i synliga delar som golv och väggar. Även de delar av byggnaden som inte går att

se utsätts för slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är vanliga problem. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är korrekt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört kan drabbas av skador.

Gar-Bos beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.

Bjälklag Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.

Blindbotten Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.

Boardskivor Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.

Flytande golv Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.

Fuktkvot (FK) Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17 % FK finns det risk för mikrobiell tillväxt.

Kryppgrund Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).

Läkt (strö- och bärläkt) Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.

Lättbetong Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.

Mikrobiell lukt Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.

Mikroorganismer Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.

Okulär besiktning Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.

Platta på mark Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

Relativ fuktighet (RF) Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75 % RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.

Radon Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten.

Råspont Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.

Syll (syllkonstruktion) Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

Taktäckning Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.

Torpargrund Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

Tryckimpregnering Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.

Uppreglat golv Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.

Utreglad vägg Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.

Yttertakspanel/underlagstak Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

VILLKOR ÖVERLÅTELSEFÖRSÄKRING - 2017

Innehållsförteckning

1. Inledande bestämmelser.....	1
1.1 Vem tecknar försäkringen.....	1
1.2 Vem försäkringen gäller för.....	1
1.3 Försäkrad egendom.....	1
1.4 När försäkringen gäller.....	1
1.5 Besiktning.....	1
1.6 Högsta ersättningsbelopp.....	2
1.7 Självrisk.....	2
2. Försäkringens omfattning.....	2
3. Juridisk hjälp vid skadeståndsanspråk.....	3
4. Undantag.....	3
5. Ersättningsregler.....	4
5.1 Rätt till ersättning.....	4
5.2 Vad försäkringen ersätter.....	4
5.3 Beslut om ersättning.....	4
5.4 Ersättning juridisk hjälp vid skadeståndsanspråk.....	4
5.5 Merkostnader.....	4
5.6 Åldersavdrag.....	4
5.7 Dubbelförsäkring eller ersättning av annan part.....	5
6. Återkrav.....	5
7. Force majeure.....	5
8. Vid tvist.....	5
Om vi inte är överens.....	5
Personuppgifter/besiktningsprotokoll.....	6
Tabell för åldersavdrag.....	8
Definitioner.....	10

1. Inledande bestämmelser

1.1 Vem tecknar försäkringen

Försäkringen tecknas av fysisk person eller dödsbo som är säljare av villa eller fritidshus på fastigheten. Juridisk person kan teckna försäkringen efter särskilt godkännande av Gar-Bo. Fastighetsbeteckningen anges i försäkringsbrevet.

1.2 Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för köparen av fastigheten. Köparen anges i försäkringsbrevet. Försäkringen gäller även för säljaren om köparen riktar anspråk direkt mot säljaren i enlighet med avsnitt 2 eller 3 nedan.

1.3 Försäkrad egendom

Försäkringen gäller för byggnad på den fastighet som anges i besiktningsprotokollet.

1.4 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller i tio år från och med tillträdesdagen, under förutsättning att premien är betald, att överlåtelsebesiktning genomförts och att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrevet inom tolv månader från senaste besiktningstillfället.

Försäkringen gäller för fel och skador som upptäcks efter att köpekontraktet undertecknats, dock tidigast efter genomförd överlåtelsebesiktning.

Överlåts fastigheten av köparen under försäkringsperioden, så upphör försäkringen att gälla för fel och skador som upptäcks efter att köpekontraktet har undertecknats och kontraktet inte längre kan hävas med hänvisning till en så kallad besiktningsklausul. Försäkringen gäller dock för den försäkringstagare som anges i försäkringsbrevet i tio år för fel som denna svarar för enligt Jordabalken 4 kap 19 §, förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring

Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

1.5 Besiktning

1.5.1 Krav på besiktning

Inför tecknandet av försäkringen besiktigas byggnaden av Gar-Bo. Tecknas inget köpekontrakt inom tolv månader från besiktningstillfället måste dock ny försäkringsbesiktning utföras.

1.5.2 Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren åtar sig att lämna uppgifter om byggnaden och om misstänkta fel, brister, lukter eller andra omständigheter som Gar-Bo:s besiktningsman skäligen bör känna till för utförandet av sitt uppdrag. Säljaren åtar sig att lämna svar på besiktningsmannens frågor om tidigare upptäckta eller misstänkta skador, om-, ny och tillbyggnationer eller reparationer. Säljaren ska visa eller upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

1.5.3 Tillträde för Gar-Bo:s personal

Under ordinarie arbetstid ska säljaren ge Gar-Bo:s besiktningsman tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden som kan nås genom befintliga öppningar, exempelvis dörrar eller inspektionsluckor. Säljaren godkänner att Gar-Bo i förekommande fall upptar provhåll.

Säljaren ska noggrant efterfölja de instruktioner, som meddelas av Gar-Bo, exempelvis genom att tillhandahålla godkända stegar och genom andra förberedelser som möjliggör försäkringsbesiktningen.

1.5.4 Ansvarsfriskrivning

Gar-Bo friskriver sig från allt ansvar för skador som inte ersätts genom denna försäkring, förutsatt att inte den ansvarige orsakat direkt person- eller sakskada vid utförande av besiktningen.

1.5.5 Ansvar för besiktningsprotokollet

Om försäkring inte tecknas tar Gar-Bo inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare, och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

1.6 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbeloppet, exklusive ersättning för juridisk hjälp enligt punkt 5.4, framgår av försäkringsbrevet. Detta belopp kan inte överskridas under försäkringstiden. Ersättningens storlek för byggnaden kan dock inte överskrida byggnadens marknadsvärde.

Övriga beloppsbegränsningar inom högsta ersättningsbeloppet

- Skäligena merkostnader; max 50 000 kronor
- Skada på växtlighet och tomtmark i samband med åtgärdande av skada på byggnad; max 50 000 kronor
- Skada på vidbyggt eller fristående garage/carport; max 100 000 kronor.

1.7 Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk.

2. Försäkringens omfattning

2.1 Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med Jordabalken 4:19. Med fel menas avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (så kallade dolda fel).

2.2 Försäkringen gäller för fel och skada till följd av felet. Felet ska ha funnits vid besiktningstillfället eller dessförinnan och inte noterats i Besiktningsprotokollet. Ersättning för fel lämnas endast då felet orsakat en följdskada på byggnad. Ersättning lämnas för återställande av följdskadan samt av det fel som orsakat denna skada.

2.3 Försäkringen gäller för fel som besiktningsmannen uppenbart borde ha upptäckt vid besiktningstillfället.

2.4 Om ett fel finns registrerat i besiktningsprotokollet under rubriken ”Riskanalys” omfattas följdskadan av försäkringen endast om det kan visas att den fanns redan vid besiktningstillfället. Felet som orsakat följdskadan omfattas ej av försäkringen.

2.5 Åtgärderna av de fel och skador som noterats i besiktningsprotokollet och som det rekommenderats en fortsatt teknisk utredning för omfattas av försäkringen om:

- Gar-Bo, eller en av Gar-Bo godkänd fackman, har utfört den fortsatta tekniska utredningen
- och fackman med F-skattsedel har utfört de åtgärder som föreslagits i utredningsprotokollet. Fackmannen ska, på åtgärdsintyg från Gar-Bo, skriftligen intyga att åtgärderna är utförda i enlighet med utredningsprotokollet.

Först när intyget inkommit och godkänt av Gar-Bo, omfattas åtgärdad byggnadsdel av försäkringen. Om annan åtgärd än de som är föreskrivna har utförts omfattas åtgärden endast efter godkännande från Gar-Bo.

2.6 Rökkanaler och eldstäder omfattas av försäkringen endast enligt jordabalken kap 4 §19. För elsystem och avloppssystem lämnas ersättning för abstrakta fel i enlighet med jordabalken 4:19, samt för fel som besiktningsmannen uppenbart borde ha upptäckt vid besiktningstillfället.

Beräkningen av ersättningens storlek sker i enlighet med försäkringsvillkoren i övrigt.

3. Juridisk hjälp vid skadeståndsanspråk

Gar-Bo:s åtagande omfattar juridisk hjälp för säljaren. Denna ersättning för juridisk hjälp gäller i det fall då köparen nekats ersättning från Gar-Bo med anledning av att felet eller skadan inte omfattas enligt villkorspunkterna 2.1 - 2.4 ovan eller 4.1 - 4.2 nedan och köparen istället riktar motsvarande anspråk mot säljaren.

Säljaren ska utan dröjsmål anmäla till Gar-Bo att köparen har riktat sådant anspråk mot säljaren.

Gar-Bo åtar sig att biträda säljaren i tvist mot köparen, om förutsättningarna enligt ovan är uppfyllda, genom att föra säljarens talan i förhandling, rättegång och skiljeförfarande samt betala säljarens kostnader i anledning av detta om kostnaderna inte ersätts av motparten. Gar-Bo har rätt att utse internt eller externt ombud.

4. Undantag

Observera att köparens undersökningsplikt fortfarande gäller för de delar som är undantagna från försäkringen enligt detta avsnitt.

4.1 Fel och/eller skada med en åtgärdskostnad som understiger 0,25 prisbasbelopp regleras och ersätts inte genom denna försäkring

4.2 Fel, skada eller annan anmärkning som har antecknats i besiktningsprotokollet.

4.3 Fel på, eller skada orsakad av, så kallad enstegstätad putsfasad på regelstomme.

4.4 Orsaken till och omfattningen av de fel och skador som besiktningsmannen i besiktningsprotokollet rekommenderat en fortsatt teknisk utredning av.

4.5 Byggnadsdel som i besiktningsprotokollet noterats som obesiktad eller som noterats som undantag av annat skäl.

4.6 Fel eller följdskada av estetisk natur som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden

4.7 Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.

4.8 Fel eller följdskada som består av eller orsakats av radon eller asbest.

4.9 Fel, brist eller följdskada som säljaren avsiktligt har förtigit, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om

4.10 Fel eller följdskada på system för vatten, värme, ventilation, gas, och anordningar som ingår i ett sådant system. Hiss, värmekulvert och värmepumpanläggning inklusive rörsystem. Vitvaror, brunn, simbassäng med tillhörande utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centraldammsugare inklusive rörsystem, dator och antenn.

Skada genom brand, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, motordrivet fordon, jordskred, bergras, lavin, dammgenombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsåtlig skadegörelse, bräckage av glas samt vätska eller ånga som strömmat ut från ledningssystem och anordningar anslutna till ledningssystem

4.11 Fel och skada på lösöre

4.12 Ersättning lämnas inte för fel och/eller skador belägna utanför byggnaden

4.13 Fel och/eller skada på eller avsaknad av larm, låsanordning, brandklassad dörr eller liknande anordning

4.14 Kostnader för fördyrande/förbättrande åtgärder, utöver nödvändiga kostnader för förändrade bransch- och byggregler.

4.15 Fel och/eller skada som beror på ålder och bruk, slitage eller liknande omständighet.

5. Ersättningsregler

5.1 Rätt till ersättning

Den som har rätt till ersättning är i första hand köparen. I de fall köparen väljer att inte utnyttja försäkringen kan säljaren ha rätt till ersättningen.

5.2 Vad försäkringen ersätter

Ersättning lämnas för skäligen och nödvändiga kostnader för att återställa byggnad.

Ersättning lämnas för nödvändiga åtgärder på grund av ändrade bransch- och byggregler jämfört med byggnadsdelens utförandeår, under förutsättning att åtgärden är godkänd av Gar-Bo. Dock tillämpas åldersavdrag enligt Tabell (se sida 7).

Upptäcks felet/skadan i samband med underhålls- eller ändringsarbete, till- eller ombyggnad lämnas ersättning med det belopp motsvarande den kostnadsökning skadan medfört.

I de fall då det inte finns förutsättningar för att avhjälpa fel eller skada på ett tillfredsställande sätt eller till skälig kostnad, lämnas ersättning inom ramen för försäkringsbeloppet för den värdeminskning som byggnad har drabbats av.

Mervärdesskatt ersätts inte i de fall då den försäkrade är redovisningsskyldig och kan göra avdrag för sådan skatt.

5.3 Beslut om ersättning

Gar-Bo avgör i vilken form ersättning lämnas och vilken åtgärd som skall tillämpas. Återställande får ske endast efter Gar-Bo:s godkännande. Skadade föremål och material ska behållas för att styrka skada, om inte Gar-Bo medger annat.

5.4 Ersättning juridisk hjälp vid skadeståndsanspråk

Försäkringen gäller med särskilda ersättningsregler för juridisk hjälp enligt avsnitt 3.

Högsta ersättningsbeloppet är 200 000 kronor. Inom försäkringsbeloppet ersätter Gar-Bo de sakförhållanden tvisten avser samt rättegångskostnader som inte betalas av annan part. Momentet gäller utan självrisk.

Försäkringen gäller inte för den del som säljaren tagit på sig ansvaret, eller lovat köparen ersättning, för.

5.5 Merkostnader

Vid ersättningsbar skada lämnas ersättning även för skäligen merkostnader som köpare som privatperson eller dennes familj drabbats av på grund av återställande/åtgärd. Merkostnad som ersätts är utgifter för kost, logi, flytt, resor och magasinering av möbler. Ökade driftkostnader eller förbrukningskostnader räknas inte som ersättningsbara merkostnader.

5.6 Åldersavdrag

Vid åtgärdande av skada görs åldersavdrag enligt tabellen i detta villkor.

Åldersavdraget är begränsat till högst 80 procent om byggnadsdelen före skadan var funktionsduglig. Undantag från denna begränsning är dränering och utvändigt fuktskydd (se Tabell sida 7).

För andra byggnadsdelar än de som räknas upp i tabellen lämnas ersättning utan åldersavdrag. Vid grävskador på tomtmark i samband med skada på byggnad ersätts kostnad för plantor som normalt saluförs av handelsträdgårdar eller plantskolor i Sverige.

5.7 Dubbelförsäkring eller ersättning av annan part

Är intresse som omfattas av denna försäkring försäkrat även genom annan motsvarande försäkring gäller den försäkringen i första hand.

Denna försäkring gäller inte till den del av ersättning som kan lämnas genom annan typ av försäkring, till exempel villaförsäkring eller fastighetsförsäkring.

Ersättningen minskas i den mån ersättning utgår från annan person eller garanti, kommun, stiftelse, nämnd eller liknande. Ersättning lämnas inte heller för skada som annan ansvarar för enligt lag eller författning.

6. Återkrav

Gar-Bo övertar försäkringshavarens rätt till ersättning av den som på grund av eget vållande eller på annan grund är ersättningsskyldig med anledning av skadan.

Försäkringshavaren får inte till nackdel för Gar-Bo genom avtal avsäga sig den rätt till ersättning som tillkommer denne enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

7. Force majeure

Om fullgörandet av Gar-Bo:s åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som Gar-Bo inte råder över och inte heller har kunnat förutse är Gar-Bo inte skyldigt att utföra sina åtaganden. Detsamma gäller vid lockout.

8. Vid tvist

Tvist i anledning av detta avtal ska prövas av svensk domstol och i enlighet med svensk rätt.

Om vi inte är överens

Ibland finns det tillfällen när du inte instämmer med det besked vi lämnat. Det kan bero på missförstånd och ibland kan det vara vi som har gjort fel.

Har du har ett klagomål eller fått ett beslut du inte är nöjd med ska du i första hand ta kontakt med den person som handlagt ditt ärende och förklara varför du anser att beslutet är felaktigt. Detta kan ofta vara tillräckligt för att klara upp situationen.

Om ni ändå inte är överens kan du begära en ny prövning genom att vända till dennes närmaste chef. För att begära en ny prövning skickar du in en skriftlig redogörelse och meddelar vad i hanteringen eller i beslutet du är missnöjd med och varför du begär en ny prövning.

Råder det fortfarande oenighet efter det nya beslutet kan du ta kontakt med vår klagomålsansvarige. Precis som ovan kontaktar du denna person skriftligt och förklarar vad du är missnöjd med.

Klagomålsansvarige granskar ärendet och lämnar, beroende på resultatet av denna granskning, en rekommendation till företaget. Det kan vara att ändra beslutet eller ett besked där den klagomålsansvarige vidhåller företagets beslut och förklarar hur ärendet med stöd av villkor, avtal och praxis bedömts.

Begäran om omprövning skickar du till:

Gar-Bo Försäkring AB
att: Klagomålsansvarig
Box 450 53
104 30 Stockholm

klagomalsansvarig@gar-bo.se

Rådgivning

Som konsument kan du få rådgivning i försäkrings- eller skaderegleringsfrågor genom att kontakta Konsumenternas Försäkringsbyrå. Du kan också kontakta den kommunala konsumentvägledningen för råd och hjälp:

Konsumenternas Försäkringsbyrå
Box 24215
104 51 Stockholm (Karlavägen 108)

Telefon 08-22 58 00

www.konsumenternas.se

Som privatperson kan du också vända dig till Allmänna Reklamationsnämnden, ARN:

Allmänna reklamationsnämnden (ARN)
Box 174
101 23 STOCKHOLM

Tfn 08-508 860 00

www.arn.se

Du har alltid möjlighet att väcka talan i allmän domstol för att få saken prövad.

Personuppgifter/besiktningsprotokoll

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner.

Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för marknadsföring, marknads- och kundanalyser, statistik, samt för att kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Gar-Bo-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Gar-Bo-gruppen samarbetar med, exempelvis försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Exempel: Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad köpargenomgång med köpare av en fastighet.

Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

En gång om året har du som fysisk person rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter som rör dig.

Märk ansökan med "Personuppgiftsansvarig". Personuppgiftsansvarig är Gar-Bo Försäkring AB (516401-6668) eller Gar-Bo Besiktning AB (556408-9695), Box 45053, 104 30 Stockholm.

Tabell för åldersavdrag

Åldersavdragen avser den totala återställandekostnaden för arbete och material.

Åldersavdragstabellen omfattar även byggnadsdelar som är undantagna från försäkringen i enlighet med punkt 3.9, 3.11 samt definition av byggnad. Om dessa delar behöver rivras för att möjliggöra reparation av ersättningsbar skada ersätts byggnadsdelarna med avdrag för ålder enligt nedan.

Byggnadsdel	År utan avdrag	Därefter avdrag per år
Målning inomhus, tapetsering samt annan tak/väggbeklädnad (ej våtrum)	5 år	8%
Textila golvbeläggningar (ej våtrum)	5 år	8%
Byte av hela eller delar av trägolv, parkett och lamellträ	20 år	5%
Övriga golvbeläggningar omfattande plast, linoleum och laminat (ej våtrum), även slipning och ytbehandling av trägolv, parkett och lamellträ	10 år	5%
Golv- och väggmatta (trådsvetsad)	5 år	8%
Keramiska plattor (ej våtrum)	20 år	2%
Keramiska plattor marmor och andra stenmaterial i våtrum (inklusive tätskikt)	10 år	5%
Övriga material och utföranden (inkl. tätskikt) samt målning i våtrum	2 år	10%
Installationer för värme, vatten, avlopp, sanitet och elektricitet, exempelvis: rörsystem, oljecistern, vattenradiator, sanitetspump, bras- och gjutjärns-kamin, sanitetsgods	10 år	5%
Murad värmeinstallation, exempelvis skorsten/murstock, kakelugn och öppen spis	20 år	2%
Hushållsmaskin inkl. spis	2 år	10%
Köksinredning	15 år	5%
Invändiga trappor i trä	15 år	5%
Maskinell utrustning och övriga installationer, exempelvis: fläktar och pumpar, el- och varmvattenslingor i golv, varmvattenberedare, solfångare, olje- och elradiator	5 år	8%
Radio-, TV-antenn, parabol och markiser	2 år	10%

Takbeläggning av tegel, betong eller plåt, inkl. underlagspapp, bärläkt och ströläkt.	20 år	4%
Ytbeläggning av klinker på balkong/terrass	10 år	5%
Takbeläggning av eternit, papp, plast eller gummiduk, inkl. underlagspapp, bärläkt och ströläkt.	5 år	8%
Ytbeläggning av trätrall på balkong/terrass	10 år	4%
Hängrännor, stuprör och andra plåtdetaljer på och i anslutning till tak	10 år	8%
Träaltaner och trätrappor belägna utomhus	10 år	4%
Motgjutna trappor belägna utomhus	20 år	4%
Skorsten av stål eller plåt	5 år	8%
Fönster, dörr och garageport inkl. karm	10 år	4%
Isolerglas exkl. karm	10 år	10%
Tegel- och träfasad	10 år	2%
Putsad fasad och fasad med asbest-/cementplattor	10 år	4%
Målning på träfasad, fönster och dörr inkl. karm	5 år	20%
Dränering och utvändigt fuktskydd. För dränering och utvändigt fuktskydd finns inget begränsat åldersavdrag, det vill säga efter 30 år är dränering och utvändigt fuktskydd helt avskrivet och ingen försäkringsersättning utgår.	10 år	5%

Definitioner

Besiktningssklausul Skrivning i ett köpeavtal av en fastighet som innebär att köparen har en viss tid på sig att uppfylla sin undersökningsplikt genom att genomföra en besiktning.

Besiktningsprotokoll Protokoll från överlåtelsebesiktning.

Besiktningstillfälle Den dag då Gar-Bo utfört överlåtelsebesiktningen.

Byggnad En 1- eller 2-familjs huvudbyggnad som används som bostad och klassas som småhusenhet i enlighet med RSV:s typkoder. Vid blandad användning där byggnaden inrymmer näringsverksamhet ska den övervägande arean användas för boende. Till byggnaden räknas huvudbyggnadens dränering. Till byggnaden räknas också byggnadens ytterväggar inrymmande eventuellt garage eller ett fristående garage/carport. Till byggnad räknas inte altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.

Fastighet Fast egendom till vilken byggnad hör

Fel En avvikelse från vad som kan förväntas med hänsyn till vad som upptäcktes vid försäkringsbesiktningen, som påverkar användandet av byggnaden och som inte är hänförligt till slitage eller bristfälligt underhåll.

Försäkrad Person som omfattas av försäkringen.

Gar-Bo Gar-Bo Försäkringar AB, Gar-Bo AB eller Gar-Bo Besiktning AB. I villkoret kan Gar-Bo även definieras som någon part utsedd av Gar-Bo

Köpare Den köpare av byggnad som anges i försäkringsbrevet.

Säljare Den säljare av byggnad som anges i försäkringsbrevet.

Prisbasbelopp Med prisbasbelopp avses det prisbasbelopp som fastställts enligt Lag om allmän försäkring och som gällde för januari månad det år skadan inträffade. Prisbasbeloppet är kopplat till konsumentprisindex vilket innebär att ersättningarna behåller sitt värde vid en förändring av den allmänna prisnivån. Förkortas i villkoret ”pbb”.

Riskkonstruktion Med riskkonstruktion menas konstruktioner som är allmänt kända för att innebära risk för allvarliga skador. Fel i riskkonstruktioner räknas inte som dolda fel och omfattas inte av reglerna i jordabalken 4 kap. 19 §.

Återställande Reparation eller utbyte av byggnadsdel på byggnad. I reparationskostnaden ingår också kostnader för friläggande med mera, förutsatt att det är konstatera att det finns en ersättningsbar skada.