



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

Gäller för fastigheten
Barden 1
Arvidstorpsgratan 23,
461 57 Trollhättan
Besiktningen utfördes
2022-06-08

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 3

Okulär besiktning 3

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör 4

Interiör - Hela huset 6

Interiör - Entréplan 6

Interiör - Övre plan 7

Interiör - Källarplan 8

Risakanalys

Fortsatt teknisk utredning

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Barden 1
Adress	Arvidstorpsgatan 23
Postnummer/ort	461 57 Trollhättan
Fastighetsägare	Ingegerd Berntsson DB

Beställare Namn: Ingegerd Berntsson DB
Telefon:
Mobil:
Epost:

Beställningsnummer 11862

Besiktningman Namn: Glenn Karlsson
Telefon:
Epost: glenn@fuktochbyggkonsult.se

Besiktningdag 2022-06-08, 09:00

Närvarande Kjell-Åke Berntsson, DB-representant (närvarade inledningsvis).
Glenn Karlsson, Gar-Bo Besiktning AB (Fukt och Byggkonsult AB).

Besiktningens genomförande och omfattning Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovvis.
Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar

- El- och vattenförbrukning på årsbasis.

Information från uppdragsgivaren

Då huset är ett DB är informationen knapphändig.

Upplysningar lämnade av DB-representant:

- Ursprungshuset är äldre och en större tillbyggnation/ombyggnation gjordes cirka 1973.
- Huset har stått obebott, dock med värme på, sedan december 2021.
- Yttertaket byttes för cirka 6-7 år sedan efter inläckage som noterades i innertaket vid den öppna spisen. Missfärgningarna där kvarstår.
- Även garagets takpapp byttes vid samma tidpunkt.

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt, alternativt att brister som finns nämns under rubrik "Allmänt".

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

Regn/uppehåll, 13°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1½-planshus, delvis med källare.

Värmesystem: Vattenburen värme via bergvärmepump och radiatorer. Även äldre kombipanna kvarstår.

Ventilation: Självdrag.

Grundläggning: Betongplatta och källare.

Grundmur: Betong.

Stomme: Trä.

Fasad: Tegel och träpanel.

Fönster: Tvåglasfönster i bågar.

Yttertak: Sadeltak med betongpannor och till viss del profilerad plåt. Garaget har låglutande papptäckt tak.

Bjälklag: Trä.

Byggnadsår

1909

Ombyggnadsår

1973 (ej säkerställt)

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

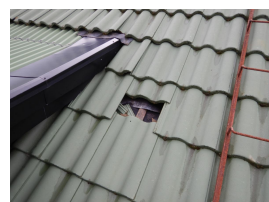
Tak

Taket kunde delvis beträdas och har besiktigats från marknivå, takstege och garagetak. Underlagstaket har kontrollerats genom stickprovsmässig lyftning av takpannor. Konstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre täckning av betongpannor, läkt och underlagsduk ovan spontade brädor. Nocktätning finns. Pannor och underlagstäckning är utbytt på senare år och är således i bra skick. Taklyftet har profilerad plåt som yttre täckning.

Plåthuvar och anslutningsplåtar är till stor del äldre och det finns otätheter där pannorna ansluter mot dessa. Även den profilerade plåten ovan taklyftet ser ut att vara av äldre karaktär. En av vindskiveplåtarna viker inte ned korrekt i panndal.

En takpanna låg vid besiktningstillfället ur läge vilket medfört att ströläkten under densamma till viss del fuktskadats. Pannan flyttades i rätt läge.

Underlagsdukens klisterkanter är inte infästa i varandra då skyddsplasten mellan dessa inte dragits bort. Underlagsduken avslutas på en upphöjning både vid takfot och där pannorna möter plåttäckningen ovan taklyftet, vilket innebär att skräp ansamlas och att vatten som tränger genom pannorna inte rinner av lika lätt. Takfotsplåt saknas.



Garagetak

Garagetaket kunde beträdas och har besiktigats i sin helhet. Konstruktionen utgörs av ett parallellkonstruerat låglutande tak utan inspekterbart vindsutrymme. Pappen är i bra skick, det förekommer dock mosspåväxt.

Mycket skräp har samlats i vattenavledningsrännan vilket medfört att vatten kvarstår på taket. Rensning gjordes runt avledningsröret vid besiktningstillfället men ytterligare rengöring krävs.



Vind

En av sidovindarna kunde beträdas och har besiktigats i den mån den är krypbar. Sidovindar och nockvind i övrigt saknar inspektionsluckor och har därav inte kontrollerats.

Enstaka elrör förekommer i vindsutrymmet. Om inomhusluft strömmar upp i sådant föreligger risk för kondensbildning som kan rinna tillbaka ned. Elrör ska ligga i eller under isoleringen, alternativt säkerställas vara fullgott tätade från boutrymmet.

Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes till 11 % vilket är normalt för årstiden och under gränsvärde (17 %) för tillväxt av mikroorganismer. Normal lukt upplevdes i utrymmet.

Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör består av äldre byggnadsdelar. Lövsilar saknas. Ett av stuprören leds in i husets sockel, oklart hur det är kopplat därefter. Garagets vattenavledning är inbyggd/dold vilket utgör en risk eftersom läckage då ofta upptäcks för sent.



Fasad

Tegelfasaden är överlag i bra skick men det förekommer lokalt lös fog ovanför fönster/dörrar, samt även enstaka skadad sten, vilket lämpligen åtgärdas i samråd med murare.

Träpanelen på gavelspetsarna samt runt garagets taksarg har påtaligt underhållsbehov och även rötskador. Sannolikt kommer en hel del brädor behöva bytas.



Fönster/Dörrar

Både fönster och dörrar är överlag torra i virket. Altandörren är i sämre skick och så även garageportarna nedtill. Garageportarnas tröskeljärn är rostangripna. Källardörrens tröskel och karm har begynnande rötskador.

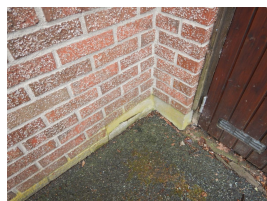
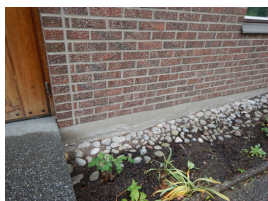
Otättheter finns där plåtblecken ansluter mot fasaden. Detta innebär risk för fuktinträning och fuktskador i väggkonstruktionen. Rekommenderar att anslutningar mot fasad tätas med mjukfog.



Sockel/Grundmur

Mindre sprickor och putssläpp förekommer vilket normalt sett inte är av kritisk karaktär. På några ställen har större skärvor släppt och behöver muras om.

Växtlighet förekommer inpå huset vilket både kan fuktbelasta sockel/vägg samt med rotsystemet sätta igen dräneringsledningarna. Fördelaktigt är att hålla fritt från vegetation närmast huskroppen.



Markförhållanden

Inget att notera.

Interiör - Hela huset

Allmänt

Elcentralen har gruppförteckning. Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag. Huset har överlag ojordade eluttag.

Äldre trefasuttag i metall noterades, vilka man idag rekommenderar att demontera.

Brister gällande elinstallationer förekommer i garaget.

Huset ventileras genom självdrag vilket många gånger fungerar bristfälligt, speciellt när uppvärmningen har ändrats från värmepanna till värmepump. För att förbättra bostadsdelarnas allmänventilation bör man tillse att kontinuerlig mekanisk frånluftforcering finns där så bör göra samt säkerställa att tilluftsventiler finns i samtliga sov- och sällskapsrum.

Golven skevar lite samt knarrar i delar av huset. Detta är inte ovanligt i hus som är äldre och/eller tillbyggda, och beror oftast på att belastat trämaterial i stommen komprimerats och satt sig över tid.

Radiatortermostaterna saknar generellt handratt.



Interiör - Entréplan

Allmänt

Huset är, så gott det går att se, grundlagt med betongplatta på mark. På betongplattan ligger ett mineralullsisolerat träregelverk. Vid tiden då huset byggdes/byggdes till fukt- och värmeisolerades vanligtvis inte betongplattan undertill. Detta medför att det sker en naturlig fuktvandring från marken via betongplattan till de konstruktioner som ligger på densamma, vilka därav befinner sig i en miljö med risk för förhöjda fuktnivåer. Det förekommer ibland även rötskyddsbehandlat virke som kan bidra till avvikande lukt i konstruktion och boendemiljö.

Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i trämaterial motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %. Vid provhåltagning i kökets golv uppmättes RF till 57,8 % och FK till 9,6 %. Normal lukt upplevdes i provhålet och i huset generellt.



Entréhall

Radiatorn är lös i infästningen.

Vardagsrum

Fuktanvisningar finns i innertaket vid den öppna spisen, torra vid besiktningstillfället. Se även "Information från uppdragsgivaren".



Badrum/WC/Tvätt

Äldre våtrum med yt/tätskikt av plastmatta på golv och kakel samt träpanel på vägg. Eventuellt väggtätskikt av okänt utförande. Tvättmaskinen är placerad här. Rör genomföringar finns i golvet. Golvbrunnarna (tre till antalet) är äldre modeller i plast, i vilka klämringarna som ansluter tätskiktet är lösa.

Fönstret och väggens träpanel är utsatta då dessa delar inte tål några större mängder vatten. Otätheter finns vid genomföringar i träpanelen. Även duschblandaren är otät vid infästningen. Avloppsgenomföringarna i golvet saknar gummistosar och har istället tejpats täta.

Golvet i utrymmet är tämligen plant. I duschzonen har golvet fall mot brunnen.

Fuktindikering utan anmärkning.



Sovrum

Inget att notera.

Kök

Risk för läckageskador föreligger i kök av äldre standard. Nu för tiden försöker man så långt som möjligt fuktskydda känsliga delar av köket för att kunna upptäcka och stoppa eventuella smygläckage i tid. Batteridrivna fuktlarm kan med fördel installeras på lämpliga ställen fram till dess att eventuell renovering vidtas.

Fuktindikering utan anmärkning.

Garage/Förråd

Garaget/förrådet är grundlagt på en betongplatta med plastmatta som ytskikt. Ytterväggsyllarna ligger på ett stenskipts förhöjning. Rostangripna golvbrunnar av gjutjärn noterades. Påtaglig röklukt förekommer i utrymmet. Ytskikten är missfärgade.

Eluttag som är lösa i infästningen noterades. Det förekommer även både jordade och ojordat eluttag. Enligt Elsäkerhetsverket ska alla eluttag vara av samma utförande i ett utrymme.

Fuktindikering utan anmärkning i anslutning till handfatet.



Interiör - Övre plan

Trappa

Inget att notera.

Allrum

Inget att notera.

WC

Äldre WC-utrymme, ej fuktsäkrat.
Fuktindikering utan anmärkning.

Sovrum 1

Inget att notera.

Sovrum 2

Inget att notera.

Interiör - Källarplan

Allmänt

Källaren är av betongutförande d.v.s. den är inte inredd och invändigt isolerad, vilket är bra. Dock är väggarna till viss del tapetserade och en plastmatta har lagts på golvet i pannrummet, ansluten till en rostangripen gjutjärnsbrunn. Eftersom en källare av äldre typ inte är utvändigt fukt- och värmeisolerad sker naturlig fuktvandring i ångfas från marken via betongen till källarutrymmet. Man ska därför undvika invändiga träkonstruktioner och/eller isolering mot betongytorna. Man skall även undvika tät färg mot betongen eftersom sådan kan släppa p.g.a. fuktvandringen. Lokalt noterades färgsläpp i nedkant av källarvägg och tapet släpper, vilket är mer regel än undantag i äldre hus. Normal lukt upplevdes i källaren.

I pannrummet noterades ett fuktigare område där bergvärmepumpens rörledningar är genomförda ytterväggen. Detta kan bero både på kondensbildning och intermittent inläckage. Bör hållas under bevakning över tid.

Elkablar för taklampa i matkällardelen hänger löst och har skarvko-plats.



Risicanalys

- 4.1 Tak/Garagetak** Brister i den yttre taktäckningen, både vad det gäller montage och till viss del äldre byggnadsdelar samt bristfällig vattenavledning, innebär risk för inläckage och skador i underliggande konstruktioner.
- 4.2 Entréplan/Allmänt** Befintlig konstruktion, betongplatta med ovanliggande isolering, riskerar att p.g.a. naturlig markfukt utsättas för fuktpåverkan som möjliggör tillväxt av mikroorganismer. Detta kan i sin tur innebära mikrobiella skador och/eller avvikande lukter i konstruktion och boendemiljö.
- 4.3 Badrum/WC/Tvätt** När våtrum är utförda enligt äldre standard och dessutom försämrats med tiden föreligger risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.
- 4.4 Källarplan/Allmänt** Då markfukten vanligtvis är närmare 100 % finns risk att tapeter och plastmattor i källaren kan avge avvikande lukter och i så fall behöva avlägsnas. Likaså kan källaren påverkas negativt om det utvändiga fuktskyddet är ålderstiget och har nedsatt funktion.

Fortsatt teknisk utredning

- 5.1 Fasad** När man byter skadade brädor behöver även bakomliggande konstruktion kontrolleras för att kunna upptäcka och åtgärda eventuella följdskador.
- 5.2 Vardagsrum** Eftersom det vid ett enstaka besiktningstillfälle inte går att avgöra om missfärgningar/fuktanvisningar är aktiva eller ej bör sådana hållas under bevakning över tid. Ökar omfattningen måste detta undersökas och åtgärdas.
- 5.3 Garage/Förråd** Röklukt kan innebära omfattande insatser att åtgärda. Rådgör med fackman/färghandel för val av lämpliga produkter och metoder. I övrigt bör behörig elektriker anlitas för vidare kontroll av elinstallationernas åtgärdsbehov.

INNEHÅLL AVTALSVILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

1. Allmänt.....	2
2. Överlåtelsebesiktningens omfattning	2
3. Överlåtelsebesiktningens praktiska och juridiska betydelse	2
4. Överlåtelsebesiktningens genomförande	3
5. Besiktningens utlåtandet	4
6. Instruktion för läsning av besiktningens utlåtandet	5
7. Försäkringen.....	5
8. Begränsningar i besiktningens utlåtandet	5
9. Förbud mot att överlåta besiktningens utlåtandet	5
10. Övrigt	5
11. Befrielsegrunder.....	6
12. Sekretess och behandling av kund- och personuppgifter	6
13. Tillämplig lag och behörig domstol	6

AVTALSVILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

1. Allmänt

Det avtalade ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggteknisk besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggtekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden.

Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Överlåtelsebesiktningen är en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten med byggnaden som inte besiktigas ingår i köparens undersökningsplikt.

2. Överlåtelsebesiktningens omfattning

Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsmannen en byggteknisk besiktning av byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Besiktningen inkluderar ingrepp i byggnaden samt fuktmätning (se mer om detta under punkt 4 nedan). Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick. I besiktningen ingår ett hus, huvudbyggnaden. För eventuella garage eller andra hus kan en tilläggsbeställning göras.

Överlåtelsebesiktningen är en byggteknisk besiktning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har omedelbart förhållande till byggnaden faller utanför överlåtelsebesiktningen. Om inte annat uttryckligen avtalats omfattar inte heller överlåtelsebesiktningen installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte provtryckning, radonmätning, eller annan mätning. Särskilt skriftligt avtal om besiktning även av undantagen del kan dock träffas. Sådan besiktning utförs då i form av fortsatt teknisk utredning, fortsatt teknisk utredning, förslag till avhjälpande av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte inom ramen för en överlåtelsebesiktning.

3. Överlåtelsebesiktningens praktiska och juridiska betydelse

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället. Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet ökar köparens och säljarens kunskap om byggnadens fysiska skick. Informationen i besiktningsutlåtandet får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler för köpare och säljare. Förhållanden som antecknas vid den okulära besiktningen och sådana befarade fel som antecknas efter riskanalys är redovisade på ett sätt som innebär att köparen före köpet fått kunskap om förhållandena. De fel som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren

lämnat garanti. Garantier och annan information om fastigheten med byggnaden som säljaren lämnar under överlåtelsebesiktningen bör också införas i köpekontraktet.

4. Överlåtelsebesiktningens genomförande

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före överlåtelsebesiktningen går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med beställaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger.

Överlåtelsebesiktningen innehåller fem moment och avslutas med att besiktningsmannen redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Beställaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall beställaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av beställaren.

4.1 Handlingar

Som grund för överlåtelsebesiktningen används de handlingar och upplysningar från säljaren som lämnats till besiktningsmannen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen.

Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.

4.2 Okulär Besiktning

En okulär besiktning innebär att besiktningsmannen undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån de är av byggteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det ändå i köparens undersökningsplikt. För de ytor och utrymmen som inte besiktas får köparen söka information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen t ex genom att säljaren ombeds lämna garanti eller annan specificerad information om den del som inte besiktas.

4.3 Riskanalys

Vid sidan av de fel som antecknats vid en omsorgsfullt gjord okulär överlåtelsebesiktning skall besiktningsmannen anteckna om det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen skall besiktningsmannen lägga den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden, den okulära besiktningen och andra jämförbara fastigheter och byggnader. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsmannen lämna en motivering.

4.4 Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och luktrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras. Kontroll av konstruktion görs vanligtvis på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

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 beställaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra kontroll av syll och grund.

4.5 Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i riskanalysen, finner påtaglig risk för väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen och förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

5. Besiktningsutlåtandet

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. Uppgifter om fastigheten liksom åtgärdsförslag eller kostnadsberäkningar som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet ingår inte i överlåtelsebesiktningen och kan inte läggas till grund för ett ställningstagande eller förväntan om fastighetens fysiska skick och kan inte heller läggas till grund för åtgärdsprogram eller kostnadsuppskattning.

6. Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet

Beställaren skall noggrant läsa besiktningsutlåtandet. Anser beställaren att det saknas någon uppgift eller något påpekande i besiktningsutlåtandet som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen skall beställaren omgående sända besiktningsutlåtandet till besiktningsmannen för eventuell komplettering. Beställaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning finns det att tro att fel finns och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

7. Försäkringen

Besiktningsman som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring.

8. Begränsningar i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet

Besiktningsmannen är skyldig ersätta beställarens skada som denne orsakar genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. För detta ansvar gäller nedan angivna begränsningar. Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet uppgår till ett belopp motsvarande den nedsättning av köpeskillingen beställaren skulle ha fått om felet påtalats vid köpetillfället. Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är dock begränsad till ett belopp motsvarande 15 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Ersättning för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 20 % av ett basbelopp ersätts inte. Skadeståndersättningen kan komma att sättas ned helt eller delvis om beställaren inte följt villkoren i denna avtalsbilaga.

Utför besiktningsmannen fortsatt teknisk utredning anses överlåtelsebesiktningen och utredningen vad gäller ansvarsbegränsningen vara samma uppdrag.

Krav mot besiktningsmannen skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat när besiktningsmannen begär betalning för besiktningen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

9. Förbud mot att överlåta besiktningsutlåtandet

Gar-Bo har upphovsrätt till besiktningsutlåtandet och har därmed rätt att använda det till olika syften, tex som underlag för fortsatt teknisk utredning. Beställaren har rätt att nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen av beställaren överlåtas på annan och får inte användas i annat syfte än vad som är överenskommet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen.

10. Övrigt

Med besiktningsman respektive beställare i uppdragsbekräftelsen och i besiktningsutlåtandet avses i tillämpliga delar även besiktningsföretaget respektive köpare av den besiktigade fastigheten. Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

11. Befrielsegrunder

Om fullgörandet av Gar-Bos 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.

12. Sekretess och behandling av kund- och personuppgifter

Gar-Bo förbinder sig att behandla uppgifter som framkommer i samband med uppdraget konfidentiellt. Resultatet av uppdraget lämnas till tredje man endast vid samtycke från kunden och i de fall kunden befullmäktigat annan att motta resultatet. Gar-Bo förbehåller sig rätten att till tredje man lämna sådana uppgifter som erfordras för att Gar-Bo ska kunna erhålla eller verifiera uppgifter om en byggnads energiförbrukning med mera.

Gar-Bo behandlar kunduppgifter och personuppgifter hänförliga till fysiska personer i enlighet med personuppgiftslagen. Gar-Bo behandlar uppgifter som omfattar exempelvis kontaktpersoner, adresser, byggnader, skador och liknande. Uppgifterna används för att ge en helhetsbild av kundens engagemang inom Gar-Bo och för att Gar-Bo ska kunna teckna och fullgöra avtal och rättsliga skyldigheter samt framställa rättsliga anspråk, ge en god service, marknadsföring, statistik, marknads och kundanalyser samt i övrigt kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas inom Gar-Bo men kan, med beaktande av sekretesskrav, komma att lämnas ut till företag, föreningar och organisationer som Gar-Bo samarbetar med, exempelvis försäkringsbolag och mäklare samt till myndigheter och potentiella köpare.

En gång om året har du som fysisk person rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter kontrollorganet har om dig. Du har också rätt att begära att Gar-Bo rättar felaktiga personuppgifter som rör dig. Märk ansökan med "Personuppgiftsansvarig".

13. Tillämplig lag och behörig domstol

Tvist på grund av detta uppdrag ska avgöras vid Allmän domstol i Sverige med tillämpning av svensk lag.