



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

Gäller för fastigheten
Surt 11
Björkedalsgatan 10,
461 58 Trollhättan
Besiktningen utfördes
2023-03-09

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 3

Okulär besiktning 3

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör 4

Interiör - Hela huset 5

Interiör - Entréplan 5

Interiör - Övre plan 6

Interiör - Källarplan 6

Risikanalys

Fortsatt teknisk utredning

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Surt 11
Adress	Björkedalsgatan 10
Postnummer/ort	461 58 Trollhättan
Fastighetsägare	Märta Skogsberg

Beställare Namn: Märta Skogsberg
Telefon:
Mobil:
Epost:

Beställningsnummer 12052

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

Besiktningdag 2023-03-09, 09:00

Närvarande Märta Skogsberg (fastighetsägare) och Bert Lindberg.
Glenn Karlsson och Frans Bengtsson, 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	Inga handlingar erhöles vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren	<p>Uppllysningar lämnade av fastighetsägare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huset förvärvades för 54 år sedan. • Tillbyggnation gjordes 1974. Man lät då dränera runt hela huset. • Yttertaket byttes cirka 1983. • Dusch/WC i entréplan samt WC på övre plan renoverades av fackman 2003. • Kakelugnen installerades 2003. Den är godkänd för eldning men har inte brukats i någon större omfattning på senare tid. • Köket renoverades för cirka 12 år sedan. • En del fönster är utbytta. Detta har skett löpande.

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 byggnadsätt, alternativt att brister som finns nämns under rubrik "Allmänt".
---	--

Muntliga uppgifter	<p>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.</p>
---------------------------	--

Väderlek	Mulet, -3°C
-----------------	-------------

Byggnadsbeskrivning	<p>Fastighetstyp: 1½-planshus med vidbyggd 1-plansdel och källare.</p> <p>Värmesystem: Vattenburen värme via kombipanna (pellets/el) och radiatorer. Även elradiatorer samt kakelugn finns.</p> <p>Ventilation: Självdrag.</p> <p>Grundläggning: Källare.</p> <p>Grundmur: Betong.</p> <p>Stomme: Trä.</p> <p>Fasad: Tegel och träpanel.</p> <p>Fönster: Isolerglasfönster samt tvåglasfönster i bågar.</p> <p>Yttertak: Sadeltak med betongpannor. Under balkongtrallen ligger falsad bandplåt.</p> <p>Bjälklag: Trä.</p>
----------------------------	--

Byggnadsår	1947
-------------------	------

Ombyggnadsår	1974
---------------------	------

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket var snöbelagt vid besiktningstillfället och har besiktigats knapphändigt i den mån det gick, dels från takluckan och dels från balkongen. Huset har sadeltak i två olika nivåer där den yttre täckningen består av betongpannor på läkt och underlagspapp ovan spontade brädor. Bandplåten som ligger under balkongtrallen utgör tak över del av entréplanet. Skorstenen har försetts med väderskydd vilket är bra.

Takpannor som kunde kontrolleras börjar få sliten och grov ytstruktur även om det är relativt mycket material kvar i dem. Underlagspappen är spröd och har blåsor. Nocktätning och fotplåt finns ej. Plåtavtäckningar är äldre. Vid taksprång och takfot noterades färgsläpp.

Även bandplåten under balkongtrallen ser ut att vara relativt ålderstigen.



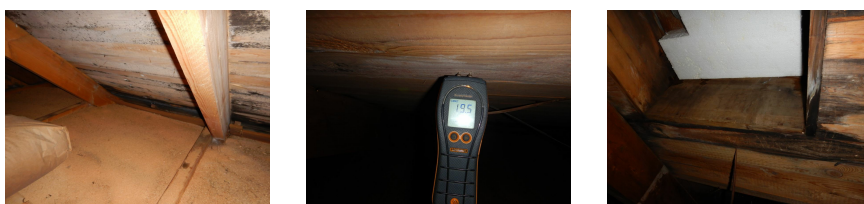
Nockvind

Nockvinden kunde beträdas för besiktning. Vindsbjälkaget är isolerat med spån. Normal lukt upplevdes i utrymmet.

Aktiva fuktanvisningar förekommer vid takluckan. Dessa kan bero både på kondens mot plåten och inläckage och behöver kontrolleras vidare för korrekt åtgärd. Fuktanvisningar och putsläpp noterades även vid murstocken, dock torrt vid besiktningstillfället.

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

På underlagstaket förekommer det missfärgningar orsakade av mikroorganismer (konvektionspåverkan). Missfärgningarna på underlagstaket indikerar att vinden tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, d.v.s. när fuktberikad inomhusluft läcker upp till det kalla vindsutrymmet via otätheter varvid den relativa fuktigheten ökar och det i värsta fall kan bildas kondens. Detta är vanligt förekommande i hus från aktuell tidsperiod och åtgärder finns att vidta. Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes stickprovsmässig till 18-20 % vilket är över kritisk nivå (17 %) för tillväxt av mikroorganismer.



Vind

Vinden ovan 1-plansdelen kunde beträdas för besiktning. Bjälklaget i denna del är isolerat med mineralull. Normal lukt upplevdes i utrymmet och fuktkvoten uppmättes till 11-12 % vilket är under kritisk nivå (17 %) för tillväxt av mikroorganismer. Inga fuktanvisningar eller andra fuktrelaterade problem noterades på underlagstaket.



Hängrännor/Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning och har lövsilar vilket är bra.

Fasad	Tegelfasaden har lokalt lösa fogar. Underhållsbehov. Träpanelen har underhållsbehov och ser på södergaveln ut att vara i sämre skick.
Balkong	Inget att notera.
Fönster/Dörrar	Fönster och dörrar är generellt väl underhållna. Begynnande torrpsprickor noterades på södergaveln. Källardörren har mindre skador längst ned i karmen där den ligger nära eller mot betongen. Viktigt är att vattenavledningsbrunnen utanför källardörren hålls ren och fungerar som den ska.
Sockel/Grundmur	Färgsläpp förekommer.
Markförhållanden	Inget att notera.

Interiör - Hela huset

Allmänt	Säkringspositioner är uppmärkta på elcentralen. Jordfelsbrytare finns, omfattning oklar. Vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag noterades att det i vissa rum i huset förekommer både ojordade och jordade eluttag. Enligt Elsäkerhetsverket ska alla eluttag vara av samma utförande i ett rum. Huset ventileras genom självdrag vilket många gånger fungerar bristfälligt, speciellt när huset till stor del är renoverat med isolerglasfönster. 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.
----------------	--



Interiör - Entréplan

Entréhall	Inget att notera.
Dusch/WC	Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där klämringen som ansluter tätskiktet sitter som den ska. Brunnen är något väggnära placerad. Rör genomföringar finns i golvet, dock utanför duschzonen. Fönstret är placerat i ett utsatt läge i duschzonen och bör skyddas från vattenbegjutning. Golvfallet i duschzonen har kontrollerats med stålkula och vattenbegjutning och bedöms som acceptabelt då det mesta av vattnet rinner av. Lite blir dock stående lokalt och har missfärgat några fogar närmre duschväggen. Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning



Kök

Läckageskydd finns under kyl/frys men är något korta vilket innebär risk att eventuellt läckagevatten inte leds fram enligt tänkt funktion, att varna i ett tidigt skede. Läckageskydd finns ej i diskbänkskåpet

Läckageskydd rekommenderas av försäkringsbolag och nuvarande branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattensador. I de fall det är svårt att eftermontera läckageskydd på ett bra sätt kan man istället installera batteridrivet fuktlarm.

Fuktindikering utan anmärkning.

Vardagsrum Inget att notera.

Matplats Inget att notera.

Allrum Inget att notera.

Interiör - Övre plan

Trappa/Passage Inget att notera.

WC Fuktindikering utan anmärkning.

Sovrum 1 Inget att notera.

Klädkammare 1 Inget att notera.

Sovrum 2 Inget att notera.

Klädkammare 2 Inget att notera.

Interiör - Källarplan

Allmänt

Huset har källare med en betongplatta som till stor del belagts med isolerade golvkonstruktioner. Även delar av källarytterväggen som är utifrån motfylld är invändigt försedd med isolering bakom väggskivor. I övrigt förekommer betong, puts, färg och keramiska ytskikt.

Vid tidpunkten då huset byggdes och byggdes till var fukt- och värmeisoleringen vanligtvis begränsad eller obefintlig under betongplattan och utvändigt om källarväggarna. Detta medför att det sker en naturlig fuktvandring från marken via betongen till de konstruktioner som är i kontakt med densamma. Även inomhusproducerad fukt kan diffundera ut till den kallare miljön mellan isolering och betong, vilket höjer den relativa luftfuktigheten. Avvikande lukter kan uppstå från regelverk och orenheter på betongen. Det förekommer ibland även rötskyddsbehandlat virke som kan bidra till avvikande lukt i konstruktion och boendemiljö.

För att kontrollera konstruktionerna och mäta fukt borrades provhål i golv och vägg i det ena sovrummet. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket motsvarar en fuktkvot (FK) om 17 %. I den mineralulls isolerade väggkonstruktion uppmättes RF till 76,7 % och FK till 20,7 %. I det cellplastisolerade golv finns ingen relevant fuktmätning att göra. Mikrobiell lukt upplevdes i provhålet i väggen. Normal lukt upplevdes i provhålet i golvet och i källaren generellt.


Källarens utvändiga fuktskydd är att anse ålderstiget då det är från tillbyggnadsåret.

I betongplattan finns det rostangripna gjutjärnsbrunnar. Detta medför i normalfallet inga skador eftersom den omgivande betongen inte är fuktkänslig.



Trappa Inget att notera.

Surt 11

Groventré	Inget att notera.
Trappförråd	Inget att notera.
Matkällare	Inget att notera.
Badrum	Våtrum av äldre karaktär där omgivande konstruktioner består av betong, vilken inte är fukt känslig. Tätskikt behövs således inte och fuktindikering är inte relevant.
Pannrum	Inget att notera.
Gillestuga	Inget att notera.
Förråd	Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med begränsning. Under denna förutsättning, inget att notera.
Tvättstuga	Våtrum av äldre karaktär där omgivande konstruktioner består av betong, vilken inte är fukt känslig. Tätskikt behövs således inte och fuktindikering är inte relevant.
Sovrum 1	Inkommande vattenledning är placerad bakom lucka i väggen vilket utgör en riskabel placering vid eventuell kondensbildning eller läckage. Fuktindikering utan anmärkning i anslutning till denna.
	
Sovrum 2	Inget att notera.
Hobbyrum	Inget att notera.

Risakanalys

- 4.1 Tak** När ett tak åldrats och även andra brister finns föreligger risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner, både framtida och sådana som inte kunde upptäckas vid besiktningsstillfället.
- 4.2 Utvändigt underhållsbehov** Underhållsbehov innebär risk för rötskador och/eller fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.
- 4.3 Källarplan/Allmänt** Befintliga konstruktioner i de delar av källaren där man inrett mot golv och vägg är kända så kallade riskkonstruktioner. Då markfukten vanligtvis är närmare 100 % finns risk att invändigt reglade och/eller isolerade konstruktioner på grund av naturlig fuktpåverkan blir så fuktiga så att mikroorganismer kan växa till i dessa. Likaså kan källaren påverkas negativt om det utvändiga fuktskyddet har nedsatt funktion.

Fortsatt teknisk utredning

5.1 Nockvind

Fuktanvisningarna vid takluckan behöver kontrolleras och åtgärdas i samråd med takläggare. De vid murstocken behöver bevakas över tid för att avgöra om de är aktiva, vilket i så fall föranleder åtgärdsbehov.

För att komma tillrätta med konvektionspåverkan på vinden måste fukttillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan ofta lösas genom att bostadsventilationen förbättras för att sänka fukttillskottet inomhus och minska konvektionskraften mot vindsutrymmet. Självdragshus har ofta otillräcklig ventilation vilket man kan förbättra med hjälp av kontinuerlig fläkt drift i bl.a. våtutrymmen samt genom att säkerställa att kontrollerad tilluft kommer in i sov- och sällskapsutrymmen. Om detta är tillräckligt eller om fler åtgärder måste utföras kan undersökas genom en fördjupad undersökning. En sådan undersökning måste utföras vintertid då problemets drivkraft (temperaturskillnaden inne/ute) är som störst.

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.