ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS



Gäller för fastigheten
Kärrsångaren 2
Hullsjögatan 53,
461 42 Trollhättan
Besiktningen utfördes
2023-06-27

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 3

Okulär besiktning 3

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör 4

Interiör - Hela huset 7

Interiör - Entréplan 7

Interiör - Övre plan 8

Riskanalys

Fortsatt teknisk utredning

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Kärrsångaren 2
Adress	Hullsjögatan 53
Postnummer/ort	461 42 Trollhättan
Fastighetsägare	Dan Andersson

Beställare	Namn: Dan Andersson Telefon: Mobil: Epost:
Beställningsnummer	12154
Besiktningman	Namn: Frans Bengtsson Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2023-06-27, 08:00
Närvarande	Dan Andersson, fastighetsägare. Marcus Andersson, son till fastighetsägare (närvarade en kort stund). Frans Bengtsson, Gar-Bo Besiktning AB (Fukt och Byggkonsult AB).
Besiktningens genomförande och omfattning	Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovsvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovsvis. Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar

Inga handlingar erhölls vid besiktningstillfället.

Information från uppdragsgivaren

Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 1986.

- 2008 byttes flera fönster på entréplan.
- 2010 renoverades badrummet på entréplanet med keramiska ytskikt och foliebaserat tätskikt från Höganäs.
- 2011 byttes köket.
- 2011/12 renoverades yttertaket med nya pannor reglar och underlagsduk. Det äldre taket hade läckt in på flera ställen och missfärgningarna som finns på innertak och sidovinarna upplevs vara äldre.
- 2016 installerades en avfuktningsanläggning med undertrycksfunktion då avvikande lukt upplevts från husets ytterväggsyllar. Den avvikande lukten bedöms nu avtagit i huset.

Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.

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 anvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek

Halvklart, 18°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp:	1½-plans hus.
Värmesystem:	Direktverkande el via oljefyllda radiatorer.
Ventilation:	Självdragsventilation.
Grundläggning:	Krypgrund.
Grundmur:	Betong.
Stomme:	Trä.
Fasad:	Tegel och träfasad.
Fönster:	Isolerfönster samt några kopplade tvåglasfönster.
Yttertak:	Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av träfiberskivor, underlagsduk och reglar.
Bjälklag:	Trä.

Byggnadsår

1969

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket besiktigades från takstegen, uppställd stege vid takfot samt från marken. Underlagstaket har kontrollerats genom stickprovsmässig lyftning av takpannor. Konstruktionen är utformad som ett sadeltak med yttre täckning av betongpannor, reglar och underlagsduk ovan träfiberskivor.

Taket är renoverat och omlagt på senare år och takpannorna är i bra skick även om lättare mosspåväxt börjar att etablera sig på baksidan. De yttre pannraderna verkar vara infästa i underliggande reglar som sig bör. Även nockpannorna är fastsatta. Under nockpannorna finns nocktätning och vid takfoten finns takfotsplåt, vilket är bra. Underlagsduken och reglarna under takpannorna är i bra skick där kontroll utfördes. Det noterades att skarvarna i underlagsduken inte har klistrats ihop sig helt. Även lite byggskräp noterades under pannorna. Delar av taket bågnar

Fönsteromfattningarna till takfönstren är bristfälligt utförda. Vatten är delvis stående i tätningsduken ovan takfönster som är skruvat i fönstrets plåtinfästningar. Mot baksidan noterades fuktskador i takfönstrets karm.
Bristfälliga plåtavtäckningar noterades även på husets takkupa där otätheter förekommer vid plåtinfästningar. En trasig takpanna noterades även på kupan.
Plåttäckningen runt den stora skorstenen ser ut att täta bra mot pannorna. Runt den mindre huven noterades otätheter och huven är något lös.








Vind

Taket är till större delen en parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart kallvindsutrymme finns. Över sovrummen mot husets södra gaveln är taket nedsänkt och ett mindre vindsutrymme bör finnas, dock saknas lucka till utrymmet.



Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör är av plåt och byttes ut vid takrenoveringen. Lite vatten noterades stående i hängrännan på framsidan.
Stuprören är anslutna till markledning och lövsilar finns, vilket är bra.



Fasad

Träfasaden på gavelspetsarna har flertal rötskador och är i behov av byte. Midjeplåtarna mot garagetaket och tegelfasaden lutar delvis fel och är rostangripna och byts lämpligen vid fasadbytet. Även träfasaden och vindskivorna på takkupan är i behov av underhåll.

Tegelfasaden är i generellt bra skick för sin ålder. Några dränerande öppningar förekommer i stötfogarna i nedersta skiftet.





Fönster

Husets äldre fönster på övre plan och några på entréplanet har ett generellt underhållsbehov. Färgsläpp, dåliga foderbrädor och otäta plåtinfästningar förekommer. Fönstren på övre plan har även äldre isolerrutor, sådana tappar med tiden ofta tätningen mellan glasen vilket då kan leda till att de blir missfärgade. Detta innebär då i första hand en estetisk brist men även sämre isolervärde.

Flera av fönstren och altandörren på entréplanet är utbyta mot modernare isolerrutor med aluminiumbeklädd utsida. Plåtinfästningar runt dessa bedöms vara välgjorda.





Dörrar

Entrédörren är äldre och i behov av underhåll.

Sockel/Grundmur

Lokalt i några hörn är delar av sockeln skadad. Puts och äldre lagningar har släppt från underlaget som delvis blottar armeringsjärnen.




Garage

Garaget är kedjebyggt mellan husen och är av enklare standard. Invändigt i garaget fanns mycket lösöre och besiktning har utförts med viss begränsning. Garaget har en oisolerad trästomme med ett platt tak med yttre taktäckning av papp som kunde beträdas i sin helhet.

Det låglutande papptaket bedöms vara ålderstiget och i behov av renovering. Takfotsplåten och hängrännekrokarna är rostangripna. Invändigt på underlagstaket finns missfärgningar som bör kontrolleras vidare vid takrenovering.

Garaget är grundlagt med en gjuten betongplatta. Ytterväggarnas träsyll ligger ingjuten i betongplattan och därav i en fuktig miljö. Den ser ut att vara rötskyddsbehandlad. Träfasaden på väggarna ligger i nära anslutning till marken, lättare rötskador noterades. På baksidan finns även växtligheter nära inpå väggen vilket bör undvikas.





Markförhållanden

Växter finns i anslutning till huset och fasaden, vilket bör undvikas.




Krypgrund

Huset är grundlagt med krypgrund. Krypgrunden är tätad och i utrymmet finns en avfuktningsanläggning, vilket är bra. Krypgrunden kunde beträdas för besiktning i sin helhet. Grundmurarna är av prefabricerade betongelement med en isolerande cellplastskiva i ovankant. Markytan består av sand, grus och lera. På markytan finns en ångtät plastfolie. Bjälklaget är en mineralullsisolerad träkonstruktion med blindbotten av träfiberskivor.

En avvikande kemisk lukt upplevdes i grunden och i ytterväggsyllarna som ligger på grundmuren. Delar av träbjälklaget och syllarna är rötskyddsbehandlat. Lokalt på delar av blindbotten noterades fuktanvisningar vid rörgenomföringar. Vatten är även delvis stående på plasten som ligger på marken, vilket bör kontrolleras. Enligt uppgifter skall det vara vatten från varmvattenberedarens övertrycksrör som tidigare släpptes på marken och är nu kopplat till avloppet.
Fuktgenomslag och saltutfällningar finns i grundmurarna och tyder på brister i grundens utvändiga fuktskydd och dränering.

Syftet med den installerade avfuktningsanläggningen är att genom avfuktning hålla fuktigheten i krypgrunden på en så låg nivå att ingen tillväxt av mikroorganismer är möjlig. Samt att genom kontinuerlig fläktdrift skapa ett undertryck i grunden för att undvika att avvikande lukter når inomhusmiljön. För att detta ska fungera är det viktigt att installationen servas årligen med bland annat filterbyte och kontroll av inställningar så att fuktigheten inte stiger.

Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet (RF) om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten (FK) 17 % i trämaterial. FK uppmättes stickprovsmässigt i blindbottenbrädor till 15 %.








Interiör - Hela huset

Allmänt

Elcentralen har en gruppförteckning som är numrerad på en planlösning. Jordfelsbrytare finns inte. Husets elsystem är till stor del från byggåret vilket är att anse som ålderstiget. I ett eluttag vid matplatsen noterades avvikelser gällande avsaknad av skyddsjord. Även ett eluttag i köket var sprucket. Elektriker bör anlitas för bedömning av åtgärdsbehovets omfattning gällande elsystemet.

Huset ventileras genom självdrag vilket många gånger fungerar bristfälligt. 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.

Det noterades generellt att golv/bjälklag är ojämna och lutar i huset. Rörelsesprickor förekommer i tapeter. Även flera av innerdörrarna kärvar och tar i karmar.

Interiör - Entréplan

Entréhall

Delar av klinkergolvet har släppt från underlaget, även bomljud förekommer. Vid renovering av golvet bör orsaken till detta kontrolleras. Ofta är underlagsarbetet bristfälligt utfört även rörelser i träbjälklaget kan medföra denna typ av skador.



Tvättstuga

Våtrum med plastmatta på golvet och färg/tapet på väggarna. Utrymmet har äldre standard med åldersrelaterade brister och är i behov av renovering.

I taket över varmvattenberedaren finns flera rörinstallationer. Fuktanvisningar förekommer i innertaket vid rörgenomföringar.
Golvbrunnen är en äldre modell av plast där klämringen sitter lite löst. Golvet är formförändrat kring brunnen och plastmattan är skadad.

Golvfallet kontrollerades med stålkula och är tämligen plant. Bakfall förekommer under varmvattenberedaren.





Badrum/WC

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt är enligt muntliga uppgifter foliebaserat. Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Tätskiktsanlutningen är svår att se på grund av bruk och fix från keramiken. Klämringen sitter fixerad som den ska.

Rörgenomföringar finns genom golvets tätskikt under tvättstället. Fönstret är nära placerad badkaret. Elkablage till radiator kommer ut oskyddade ur väggen. Elkabel till handdukstorken är ej fast fixerad i väggen.

Golvfallet har kontrollerats med stålkula och vattenbegjutning och bedöms som acceptabelt, även om enstaka plattor ligger tämligen plant strax utanför duschzonen. Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.







Klädkammare Luckan ner till krypgrunden finns i klädkammaren.

Sovrum 1 Inget att notera.

Vardagsrum Spänntaket är trasigt och hänger ner.

Allrum Inget att notera.

Kök Läckageskydd finns i diskbänksskåpet och under diskmaskinen vilket är bra. Rörgenomföringarna ser även ut att vara täta.
Under kyl och frys finns inga fuktskydd vilket man kan komplettera med.

Fuktindikering utan anmärkning i utrymmet.

Interiör - Övre plan

Trappa Räcket och en av spaljéerna är något lösa.

Allrum Fuktanvisningar förekommer i anslutning till takkupan.





Sovrum 2 Inget att notera.

Dusch/WC Våtrum med plastmatta på golv och vägg och även en typ av fanerskiva. Utrymmet har äldre standard med åldersrelaterade brister och är i behov av renovering.

I duschen förekommer otätheter i plastmattan och duschblandaren sitter löst. Golvbrunnen är en äldre modell av plast där klämringen sitter lite löst. Golvet är formförändrat kring brunnen.

Golvfallet kontrollerades med stålkula och vatten och vattnet rinner ej till brunnen.







Sovrum 3 Ytskikt av heltäckningsmatta ligger löst.

Sovrum 4 Inget att notera.

Förråd Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med viss begränsning. Under denna förutsättning, inget att notera.

Sidovindar

Det förvaras en del lösöre i sidovindarna och besiktning utförts med viss begränsning. Då dessa utrymmen är isolerade mot yttertaket är de indirekt uppvärmda och utgör därav en torr miljö.

Flera fuktanvisningar finns på insidan av träfiberskivorna. De som gick att nå var torra vid besiktningen.

Några av luckorna saknar, samt har otäta, tätningslister. Vilket man med fördel kan montera.







Riskanalys

4.1 Garage	Garaget är i behov av allmän översyn. Brister i tak och fasad medför risk för inläckage, pågående eller framtida, vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.
4.2 Utv. underhåll	Träkonstruktioner där underhållsbehov föreligger riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador.
4.3 Sockel/Grundmur	Om fukt tränger in i sprickor och otätheter i putsen kan frostsprängningsskador uppstå. Det rekommenderas att anlita murare för kontroll och åtgärd.
4.4 Badrum/WC	Rörgenomföringar i golvets tätskikt är en avvikelse och bör undvikas då det är svårt att applicera tätskiktet på ett bra sätt kring rören. Elkablaget i väggen bör kontrolleras via elektriker. Kabeln till handdukttoken bör tätas och fixeras.

Fortsatt teknisk utredning

5.1 Tak/Fuktanvisningar

Då det förekommer otätheter och bristfälligt utförda plåtarbeten, rekommenderas kontakt med takläggare för kontroll och åtgärd. Fuktanvisningarna som noterades på sidovindarnas insida och i innertak måste både före och efter åtgärd hållas under uppsikt. Ökar omfattningen måste ytterligare åtgärder vidtas.

5.2 Fasad

När man byter skadade brädor behöver även bakomliggande konstruktion kontrolleras för att kunna upptäcka och åtgärda eventuella följdskador.

5.3 Krypgrund

Viktigt att säkerställa orsaken och omfattningen till vattnet på markytan samt fuktanvisningarna i bindbotten.

Va det gäller den avvikande lukten i husets grundkonstruktion är detta vanligt förekommande. Åtgärden som i detta fall har utförts med avfuktning och undertryck bedöms erfarenhetsmässigt som lämplig och är kostnadseffektivare än att avlägsna allt luktskadat material.

5.4 Allmänt

Lutande golvbjälklag är inte ovanligt i äldre hus och kan bero på en sättning i huset. Detta bör beaktas över tid och eventuellt undersökas och åtgärdas vid framtida renoveringar.

5.5 Våtrum

Då de äldre våtrummen är att anse som uttjänta och skador förekommer bör behörig våtrumsentreprenör anlitas för renovering. I samband med sådant arbete kontrolleras även omkringliggande konstruktioner avseende eventuella följdskador.

INNEHÅLL AVTALSVILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

1. Allmänt 2
2. Överlåtelsebesiktningens omfattning 2
3. Överlåtelsebesiktningens praktiska och juridiska betydelse 2
4. Överlåtelsebesiktningens genomförande 3
5. Besiktningsutlåtandet 4
6. Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet 5
7. Försäkringen 5
8. Begränsningar i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet 5
9. Förbud mot att överlåta besiktningsutlåtandet 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 köpares och säljares 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 besiktigas 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 besiktigas.

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. Skadeståndsersättningen 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 (reklameras) 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 behan dlar 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.