



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

Gäller för fastigheten
Storspoven 142
Sandhemsvägen 162,
461 42 Trollhättan
Besiktningen utfördes
2022-01-17

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 6

Interiör - Övre plan 7

Risakanalys

Fortsatt teknisk utredning

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Storspoven 142
Adress	Sandhemsvägen 162
Postnummer/ort	461 42 Trollhättan
Fastighetsägare	Ulf Henriksson och Christina Öberg

Beställare Namn: Ulf Henriksson och Christina Öberg
Telefon:
Mobil:
Epost:

Beställningsnummer 11726

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

Besiktningdag 2022-01-17, 09:00

Närvarande Ulf Henriksson, fastighetsägare.
Daniel Nilsson, mäklare (närvarande 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. 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>Upplysningar lämnade av fastighetsägaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huset har varit i nuvarande ägo sedan 2013. Det har tidigare varit Christinas föräldrahem. • I föregående ägares regi byttes alla fönster 2005. Köket och WC på entréplan renoverades samma år och försågs då med golvvärmslingor. Badrummet på övre plan renoverades 2007, troligen av fackman. Takkuporna byggdes 2007, samtidigt som man bytte pannor, läkt, papp och råspont på taket i övrigt. Även mycket av elsystemet ska ha bytts 2007, oklart exakt vad. • Luftvärmepumparna installerades 2016. Den i uterummet används både för värme och kyla. • Carportens och förrådets papptak är från 2016. • Vid uterummets ena hörn har en skada noterats nära taket, vilken sannolikt behöver åtgärdas. • En koppling vid inkommande vatten i tvättstugan började droppläcka alldeles nyligen. Fackman har kontaktats för åtgärd. • De missfärgningar som finns på golvet i vindsutrymmet har sett likadana ut så länge man minns.

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	Halvklart, 4°C
Byggnadsbeskrivning	<p>Fastighetstyp: 1½-plans kedjehus. Värmesystem: Eluppvärmt via luftvärmepumpar, radiatorer och golvslingor. Ventilation: Självdrag. Grundläggning: Betongplatta på mark. Grundmur: Betong. Stomme: Trä. Fasad: Träpanel. Fönster: Isoleringsglasfönster. Yttertak: Sadeltak med betongpannor (bandplåt på taklyften). Förråd/carport har platt papptäckta tak. Bjälklag: Trä.</p>
Byggnadsår	1975

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak, huvudbyggnad

Taket kunde delvis beträdas och har besiktigats i den mån det var möjligt på ett säkert sätt, framförallt från vidbyggda förråds- och carporttak. Underlagstaket har kontrollerats genom stickprovsmässig lyftning av takpannor. Konstruktionen är utformad som ett sadeltak med yttre täckning av betongpannor, läkt och underlagsduk ovan spontade brädor. Nocktätning finns. Takfotsplåt finns ej men pannorna vilar mot en läkt och skaver således inte på underlagsduken. Taklyften är belagda med falsad bandplåt, som har försetts med fotplåt nedvikt i hängrännan. Taktäckningen är i bra skick.

Pannorna är inte fastspikade i läkten.

Plåttäckningar vid taklyft och takgenomföring sluter inte tätt mot pannorna.

Mosspåväxt förekommer på takpannorna, vilket bör tvättas bort för att förhindra att vatten letar sig in mellan dem.



Vind

Vinden kunde beträdas och har besiktigats från dess landgång/golv. Normal lukt upplevdes i utrymmet och fuktkvoten i underlagstaket uppmättes till 10-11 % vilket är under kritisk nivå (17 %) för tillväxt av mikroorganismer. Inga fuktanvisningar eller andra fuktrelaterade problem noterades på underlagstaket.

På golvet i vindsutrymmet förekommer missfärgningar/fuktanvisningar som var torra vid besikningstillfället. Sannolikt har dessa uppkommit tidigare men lämpligt är att kontrollera dem över tid för att säkerställa om så är fallet.

Enstaka 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 vara fullgott tätade från boutrymmet.



Hängrännor/Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning men saknar lövsilar. Hängrännan ovanför grannfastighetens carport/garage har bakfall.

Fasad

Inget att notera.

Fönster/Dörrar

Otättheter finns där plåtbleck ansluter mot fasaden. Detta innebär risk för fuktinträngning och fuktskador i väggkonstruktionen. Rekommenderar att fönsteranslutningar mot fasad justeras eller tätas med mjukfog.

Fönstren har inte överbleck men är monterade i relativt skyddat läge, indraget i regelstommen. Ovan fönstren sitter dock tvärställda fasadbrädor som riskerar att rötskadas, och så har gjort vid tvättstugefönster. Fördelaktigt är att skydda dessa med plåtbleck.

Bredvid entrédörren kvarstår två äldre isolerkassetter som med tiden riskerar att bli anlöpta (missfärgade mellan glasen).



Sockel/Grundmur

Färgsläpp förekommer.

Delar av sockeln är dold av altandäck och grannfastighetens garage och har därav inte kontrollerats.

Markförhållanden

Inget att notera.

Carport/Förråd, Ut- och invändigt

Byggnadsdelen har platt papptäckt tak där vatten kvarstår i lågpunkter. Otättheter noterades där pappan är uppdragen mot takfönstren samt vid anslutning mot uterum.

Carportens fönster är av enklare utförande utan plåtbleck. Rötskada noterades lokalt i träpanel under fönster. Värmepump och stuprör släpper vatten in på bygganden vilket innebär risk för fuktskador.

Förrådsdelen är grundlagd med markyta av asfalt och väggsyllar som ligger på ett stenskiifts förhöjning. Utrymmet är kallställt och har kontrollerats med viss begränsning då mycket lösöre förvarades där vid besiktningstillfället. Normal lukt upplevdes invändigt i förrådet.

Vid uterummets ena hörn förekommer en utvändig skada i takstolens ändträ. Taket saknar helt utsprång här.

Den plåt som ansluter uterummet mot huvudbyggnadens fasad är kompletterad med mjukfog, vilket behöver underhållas med jämna mellanrum då fogen torkar och spricker med tiden.



Interiör - Hela huset

Allmänt

Huset ventileras genom självdrag vilket många gånger fungerar bristfälligt, speciellt när huset är renoverat med isolerglasfönster och eluppvärmt. För att förbättra husets ventilation bör man tillse att kontinuerlig mekanisk frånluftförcing finns där så bör göra samt säkerställa att tilluftventiler finns i samtliga sov- och sällskapsrum.

Gruppförteckning och jordfelsbrytare finns vid elcentralen. Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag.



Interiör - Entréplan

Allmänt

Byggnaden är grundlagd på en betongplatta som delvis belagts med ytskikt av parkett/laminat och plastmatta. Många golvkonstruktioner från aktuell tidsperiod är skadedrabbade då de har bristfällig fuktteknisk funktion. Detta hus har dock ingen ovanliggande isolering på betongplattan vilket är positivt eftersom man undviker den kalla miljön som annars uppstår mellan isolering och betong. Erfarenhetsmässigt har sådana golvkonstruktioner fungerat tämligen bra trots att de inte är utformade helt enligt de normer man idag förlitar sig på. Inga avvikande lukter upplevdes vare sig vid inträde i huset eller vid golv/väggvinklar.

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 provhålltagning i ytterväggen samt demontering av golvlist uppmättes FK i väggssylen till 8 % och normal lukt upplevdes. Syllen ser ut att vara rötskyddsbehandlad.

Entréhall

Inget att notera.

Tvättstuga/Dusch

Äldre våtrum med epoxigolv och tapetserade väggar. Rör genomföringar finns i golvet. Golvbrunnarna är i plastutförande, av äldre modell. I golvbrunnen under tvättbänken ser en äldre plastmatta ut att vara ansluten, dock har klämringen släppt vilket innebär bristfällig eller närmast obefintlig tätskiktanslutning. Golvbrunnen under duschkabinen har enbart kontrollerats knapphändigt med kamera då den är svåråtkomlig. I den brunnen går det inte att se någon tätskiktanslutning alls, utan enbart bruksmassor.

Fuktindikering utan anmärkning.



Sovrum 1

Altandörrens dörrbroms har släppt från infästningen i karmen.



Sovrum 2

Inget att notera.

Vardagsrum

Inget att notera.

Kök

Läckageskydd finns under diskmaskinen men saknas under kyl/frys samt i diskbänkskåpet. Diskmaskinens avloppsslang är inte avlastningsföranckrad och riskerar då att släppa från sitt fäste.

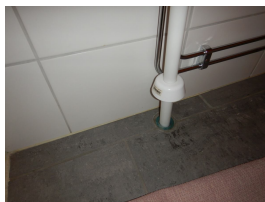
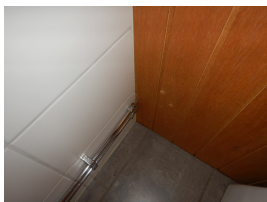
Läckageskydd och föranckrad avloppsslang rekommenderas av försäkringsbolag och nuvarande branschregler eftersom många vattenskador historiskt har uppstått i dessa delar av köket. Läckageskydd kan tidigt indikera eventuellt läckage. I de fall det är svårt att eftermontera läckageskydd på ett bra sätt kan man alternativt installera elektroniskt fuktalarm.

Fuktindikering utan anmärkning.

WC

Risk för fuktskador i angränsande konstruktioner vid eventuell kondensbildning på rörledningar där väggen består av panel. Avloppsanslutning under handfat för lågt avsatt i golv.

Fuktindikering utan anmärkning.



Interiör - Övre plan

Trappa

Inget att notera.

Allrum/Passage

Inget att notera.

Sovrum 1

Inget att notera.

Klädkammare

Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med viss begränsning. Under dessa förutsättningar, inget att notera.

Badrum/WC/Dusch

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande.

Rör genomföringar i golv, annat än avlopp, har undvikits så som dagens branschregler föreskriver. Golvbrunnarna, två till antalet, är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där tätskiktet ser ut att vara korrekt anslutet bakom klämringarna.

Fallet på golv och kaklat hyllplan i duschzonen har kontrollerats med stålcula och vattenbegjutning och bedöms som acceptabelt. I övrigt förekommer relativt plant golv i utrymmet. Några kakelplattor på hyllplanet har krackelerad yta.

Hyllplanet vid badkaret har bakfall i framkant vilket innebär att vatten kvarstår på plattorna om det hamnar där. Även fönstret placering bör beaktas vid hantering av vatten vid badkaret.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.



Sovrum 2

Inget att notera.

Sovrum 3

En glipa förekommer i innertaket. Golvet är ojämnt/lutar i rummet och även strax utanför dess dörr.

Risikanalyt

- 4.1 Tak, huvudbyggnad** Otätheter vid plåtanslutningar innebär risk för fuktinträning vid ogynnsam väderlek, vilket innebär risk för skador i underliggande konstruktioner.
- 4.2 Hängrännor/Stuprör** När dagvattenavledningen är bristfällig kan fuktbelastningen öka mot fasad, sockel och grundkonstruktion. Detta kan i sin tur leda till fuktrelaterade skador.
- 4.3 Allmänt, entréplan** Befintlig konstruktion, äldre betongplatta, riskerar att p.g.a. naturlig markfukt utsättas för fuktpåverkan som möjliggör tillväxt av mikroorganismer och/eller avvikande lukter från rötskyddsmedel och plastmattor. Det är en s.k. riskkonstruktion.
- 4.4 Tvättstuga/Dusch** När våtrum är utförda enligt äldre standard och dessutom försämras med tiden föreligger risk för fuktrelaterade skador. Brister i tätskiktsanslutningen i golvbrunnar kan vara svåra att åtgärda annat än vid framtida renovering. Viktigt är att hålla brunnarna rena och därmed minska risken att de vattenfylls.

Fortsatt teknisk utredning

5.1 Carport/Förråd, Ut- och invändigt

Entreprenör bör anlitas för säkerställande av papptakets täthet och åtgärd av den skada, samt dess orsak, som noterats vid uterummet.

5.2 Sovrum 3, övre plan

Då det inte vid ett enstaka besiktningsstillfälle går att avgöra vad som orsakat lutningen och om det är pågående eller ej bör det inledningsvis hållas under bevakning över tid. Om problemet tilltar behöver det kontrolleras vidare och åtgärdas.

Det ska också nämnas att det inte är ovanligt att golvlutning förekommer i övre plan på serieproducerade hus från 70-talet.

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.