



## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

Gäller för fastigheten  
Snöskatan 7  
Skogmansgatan 4,  
461 41 Trollhättan  
Besiktningen utfördes  
2022-09-21

## 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 7

### Risikanalys

### Fortsatt teknisk utredning

## Objekt

---



<b>Kommun</b>	Trollhättan
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Snöskatan 7
<b>Adress</b>	Skogmansgatan 4
<b>Postnummer/ort</b>	461 41 Trollhättan
<b>Fastighetsägare</b>	Jonas Dahlgren och Anna Bergqvist

---

**Beställare** Namn: Jonas Dahlgren och Anna Bergqvist  
Telefon:  
Mobil:  
Epost:

**Beställningsnummer** 11944

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

**Besiktningdag** 2022-09-21, 09:00

**Närvarande** Jonas Dahlgren, fastighetsägare.  
Anton Rydqvist, mäklare.  
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

---

<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Inga handlingar erhöles vid besiktningstillfället.
<b>Information från uppdragsgivaren</b>	<p>Uppllysningar lämnade av fastighetsägare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huset har varit i nuvarande ägo sedan 2005.</li> <li>• Yttertaket (ej plåten) byttes 2008.</li> <li>• Fönstren på övre plan byttes 2010.</li> <li>• Luft/luftvärmepumpen i källaren installerades 2008.</li> <li>• Dusch/WC på övre plan renoverades av fackman 2010. Detta gjordes som ett försäkringsärende efter läckageskada.</li> <li>• WC på entréplan vidgjordes 2019.</li> <li>• Ett garagefönster har spruckit och ska bytas.</li> <li>• Golvvärmen i del av källaren är bortkopplad.</li> <li>• Braskaminen är ej godkänd för eldning i nuläget då den behöver kontrolleras/sotas.</li> </ul>

### Okulär besiktning

---

<b>Särskilda förutsättningar vid besiktning</b>	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".
<b>Muntliga uppgifter</b>	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. <b>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.</b> 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.
<b>Väderlek</b>	Klart, 13°C
<b>Byggnadsbeskrivning</b>	<p>Fastighetstyp: 1½-planshus med källare.</p> <p>Värmesystem: Fjärrvärme via radiatorer. Luft/luftvärmepump i källaren. Elgolvslingor förekommer lokalt. Även braskamin finns.</p> <p>Ventilation: Självdrag förstärkt med våtrumsfläkt.</p> <p>Grundläggning: Källare.</p> <p>Grundmur: Betong.</p> <p>Stomme: Betong.</p> <p>Fasad: Tegel och till viss del träpanel.</p> <p>Fönster: Tvåglasfönster i bågar samt isolerrutor.</p> <p>Yttertak: Sadeltak med betongpannor. Taklyftet har bandplåt.</p> <p>Bjälklag: Betong och trä.</p>
<b>Byggnadsår</b>	1952

## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

---

#### Tak

Taket kunde beträdas för besiktning och har kontrollerats från två takstegar samt från marknivå. Underlagstaket har kontrollerats genom stickprovsmässig lyftning av takpannor. Den äldre stege som är monterad på husväggen är i sämre skick och bör ej användas.

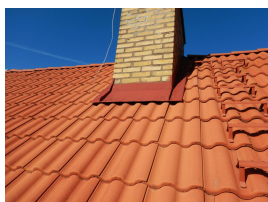
Konstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre täckning av betongpannor, läkt och underlagspapp ovan spontade brädor. Pappens överlappande skarvar är enbart klämda av ströläkten, ej klistrade eller spikade. Både pannor och papp är i bra skick.

Pannorna är inte fastspikade i läkten. Nocktätning saknas men sådan kan eftermonteras. Takgenomföringarnas plåtavtäckningar är äldre och sluter inte tätt mot pannorna. Vindskiveplåten glipar en del uppe vid nock.

Takfotsläkt saknas vilket innebär att pannorna vilar direkt mot pappen med tryckmärken/slitage som följd.

Vindskivor med underhållsbehov noterades. Mindre rötskada finns i ändträ.

Den falsade bandplåten på takkupan har målats men är ålderstigen.



#### Vind

Vinden kunde beträdas och har besiktigats från dess brädgolv. Normal lukt upplevdes i utrymmet.

Fuktanvisningar noterades på underlagstaket vid murstockens genomföring, dock i ringa omfattning för ett äldre underlagstak. Dessa var torra vid besiktningstillfället.

Elrör förekommer i vindsutrymmet. Om inomhusluft strömmar upp i dessa 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 lokala missfärgningar (vitt skimmer) 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.

Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes till 14-15 % vilket är under gränsvärde (17 %) för tillväxt av mikroorganismer.



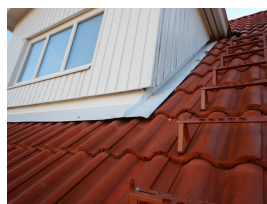
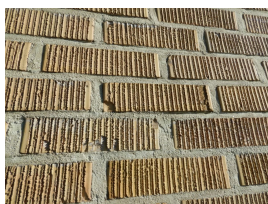
#### Hängrännor/Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning och har lövsilar vilket är bra. Hängrännan på husets baksida är äldre och svackar.

## Fasad

Tegelfasaden släpper lite skärivor lokalt, framförallt på södergaveln som är mer utsatt. På norrgaveln noterades att fasaden är relativt ojämn upptill, vid och ovan fönstren på övre plan. Möjligen är den murad så från början alternativt behöver den fästas in.

Rötskador noterades i träpanel på takkupan.



## Fönster/Dörrar

Ett antal fönster har bytts och är av nyare karaktär. De äldre fönstren är överlag väl underhållna. Många fönster är monterade utan överbleck, dock något indragna i husets stomme. Det finns källarfönster med målningensbehov och rostangripna gångjärn. En glastruta är sprucken och ska bytas.

Källardörren och entrédörren saknar tröskelbleck.

Brädor/listor under garageporten är i sämre skick men kan relativt enkelt bytas om så önskas.



## Sockel/Grundmur

Putssläpp förekommer lokalt.

## Markförhållanden

Inget att notera.

## Trappa

Trappan har sprickor och krackelerade plattor. Åtgärdas lämpligen i samråd med murare.

## Uterum

Inget att notera.

## Interiör - Hela huset

---

### Allmänt

Elcentralens säkringspositiner är delvis uppmärkta. Gruppförteckning finns ej anslagen vid elcentralen. Jordfelsbrytare finns.

Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag, med undantag för ett uttag i övre plan som saknar jord.

Huset ventileras huvudsakligen genom självdrag vilket många gånger fungerar bristfälligt, speciellt när uppvärmning sker med fjärrvärme istället för förbränningspanna. 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.

### WC

Elektrisk golvvärme finns installerad.  
Fuktindikering utan anmärkning.

## Kök

Läckageskydd finns under kyl/frys och diskmaskin men saknas i diskbänkskåpet. Diskmaskinens avloppsslang är inte avlastningsförankrad och riskerar därav att släppa från sitt fäste. Läckageskydd och förankrad avloppsslang 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 fuktalarm.

Vid kylskåpet har spillvatten, sannolikt orsakat av igensatt avrinningshål, till viss del fuktat upp och formförändrat träskivan under fuktskyddet.

Fuktindikering utan anmärkning, förutom vid träskivan under kylskåpet.

## Vardagsrum

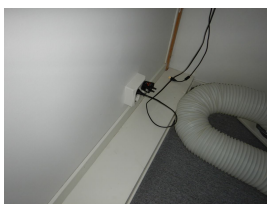
Inget att notera.

## Interiör - Övre plan

---

### Trappa/Passage

Ett utanpåliggande eluttag i utrymmet saknar jord och bör demonteras alternativt förses med sådan då angränsande eluttag är jordade. Enligt Elsäkerhetsverket ska alla uttag i ett utrymme vara av samma utförande.



### Dusch/WC

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

Rör genomföringar i golv kvarstår efter renoveringen, dock långt från duschzonen. Elektrisk golvvärme och våtrumsfläkt finns.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där tätskiktanslutningen ser ut att vara korrekt monterad och klämringen sitter som den ska. Under den vägghängda WC-stolen finns dräneringsöppning för läckageindikering från inbyggd vattencistern. Det går även att lyfta på locket ovan inbyggnationen.

Golvfallet har kontrollerats med stålkuila och bedöms som acceptabelt i duschzonen. Utanför densamma förekommer planare golv och plattor som ligger med lite bakfall vilket innebär att vatten som hamnar där behöver skrapas in.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.



### Sovrum 1

Inget att notera.

### Sovrum 2


Inget att notera.

### Sovrum 3

Inget att notera.

## Interiör - Källarplan

---

<b>Allmänt</b>	<p>Källaren är betongren eller kaklad/klinkrad, d.v.s. den är inte inredd och invändigt isolerad vilket är bra. 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.</p> <p>Källarens utvändiga fuktskydd är ålderstiget då det troligen är från byggåret.</p> <p>I betongplattan finns det rostangripna gjutjärnsbrunnar. Detta medför i normalfallet inga skador eftersom den omgivande betongen inte är fuktkänslig.</p>
<b>Trappa</b>	<p>Inget att notera.</p>
<b>Allrum</b>	<p>Golvvärmens är ej i bruk i nuläget.</p>
<b>Tvättstuga/Dusch</b>	<p>Våtrum där omgivande konstruktioner består av betong, vilken inte är fuktkänslig. Tätskikt behövs således inte och fuktindikering är inte relevant. En brunnsmanschett är dock ansluten till brunnen i duschzonen men inte i den ute på golvet. Brunnarna är utbytta vid något tillfälle då de är av modern karaktär i plastutförande (fabrikat Purus).</p> <p>Klinkerplattorna ligger ojämnt på golvet i duschen vilket innebär att vatten blir kvarstående i lågpunkter och behöver skrapast till brunnen.</p> 
<b>Groventré</b>	<p>Avloppslukt förekom vid besiktningstillfället, sannolikt orsakat av torrlagd brunn. Inkommande vatten är beläget här. Kondens noterades på ledningsrören vilket inte medför några skador på omkringliggande konstruktioner då dessa utgörs av betong.</p>
<b>Garage</b>	<p>Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med viss begränsning. Under dessa förutsättningar, inget att notera.</p>



## Riskanalys

---

- 4.1 Tak** Äldre plåtdetaljer och/eller otätheter vid plåtanslutningar innebär risk för läckageskador i läkt och underliggande konstruktioner.
- 4.2 Fasad** Fasadstenarna kan snabbt försämrats om de börjat släppa skävor då fukt kan få fäste och orsaka ytterligare frostsprängning vid kall väderlek. När man byter rötskadade brädor av träpanelen är det viktigt att även kontrollera bakomliggande konstruktion avseende eventuella följskador.
- 4.3 Dusch/WC** Bristfälligt golvfall kan medföra att kvarstående vatten missfärgar plattor och fogar. Det innebär också att vattnet vid eventuella läckage i andra delar av utrymmet inte rinner till golvbrunnen.
- 4.4 Källarplan/Allmänt** När källarens utvändiga fuktskydd är äldre föreligger ökad risk för vatteninträngning i källarplanet. Man kan givetvis välja att i förebyggande syfte renovera källarens utvändiga fuktskydd och då även erhålla fördelen med utvändigt monterad fukt- och värmeisolering enligt modern standard.

## Fortsatt teknisk utredning

---

### 5.1 Vind

Att det förekommer missfärgningar från läckage på ett äldre underlagstak är inte ovanligt. Det går inte vid ett enstaka besiktningstillfälle att bedöma om det är spår från gamla inläckage och/eller något som pågår. Det är därför viktigt att hålla ett gammalt underlagstak under uppsikt över tid. Om missfärgningarna tilltar behöver detta undersökas och åtgärdas.

För att komma tillrätta med konvektionspåverkan på vinden måste fukttilförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan ofta lösas genom att bostadsventilationen förbättras för att sänka fuktillskottet inomhus och minska konvektionskraften mot vindsutrymmet. Självdragshus har ofta otillräcklig ventilation vilket man kan förbättra med hjälp av kontinuerlig fläktdrift 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.