



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

Gäller för fastigheten
Törnsångaren 12
Sandhemsvägen 79,
461 42 Trollhättan
Besiktningen utfördes
2023-03-14

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 3

Okulär besiktning 3

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör 4

Interiör - Hela huset 6

Interiör - Entréplan 6

Interiör - Övre plan 7

Interiör - Källarplan 7

Interiör - Markplan 8

Risikanalys

Fortsatt teknisk utredning

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Törnsångaren 12
Adress	Sandhemsvägen 79
Postnummer/ort	461 42 Trollhättan
Fastighetsägare	Peter och Ingalill Bergwerf

Beställare Namn: Peter och Ingalill Bergwerf
Telefon:
Mobil:
Epost:

Beställningsnummer 12055

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

Besiktningdag 2023-03-14, 09:00

Närvarande Peter och Ingalill Bergwerf, fastighetsägare.
Glenn Karlsson, GarBo Besiktning AB (Fukt och Byggkonsult AB).

Besiktningens genomförande och omfattning Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmetning 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

- Besiktningsprotokoll upprättat 1999-12-20 inför förvärvet.
- Lista över utförda åtgärder i nuvarande ägo.
- El- och vattenförbrukning på årsbasis.

Information från uppdragsgivaren

Upplysningar lämnade av fastighetsägare:

- Huset har varit i nuvarande ägo sedan år 2000.
- Braskaminen installerades år 2000. Den är godkänd för eldning och används ibland.
- Bergvärmepumpen installerades 2003.
- Badrummet på entréplan renoverades 2006.
- Planlösningen på övre plan ändrades 2008, då man även bytte fönster där och tog bort den franska balkongen.
- Garaget fick ny taktäckning och dörr 2010.
- Köket byggdes om 2013.
- Huvudbyggnadens tak lades om 2014.
- Det öppningsbara skjutpartiet i vardagsrummet monterades 2014. Vredet på dörren är trasigt.
- Ytterdörren och garageporten byttes 2015.
- Färg- och putsläpp förekommer i källaren. Källarens utvändiga fuktskydd är från byggåret.
- Missfärgningen som kvarstår på garagetaket insida föranledde bytet av taktäckning på garaget.
- Sprickorna i ytterväggen i ett källarförråd fanns vid förvärvet och sades då vara gamla sprängskador. De upplevs inte ha tilltagit.
- Ibland hörs ett droppande ljud, troligen i värmesystemet. Man har inte lyckats hitta orsaken till detta.

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

Mulet/snöfall, 2°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1½-planshus med källare.
Värmesystem: Vattenburen värme via bergvärmepump och radiatorer. Även elgolvslingor och braskamin finns.
Ventilation: Självdrag förstärkt med våtrumsfläkt.
Grundläggning: Källare. Garagedelen har betongplatta på mark.
Grundmur: Betong.
Stomme: Trä. Betongstomme i garaget.
Fasad: Tegel.
Fönster: Isoleringsglasfönster samt tvårglasfönster i bågar.
Yttertak: Sadeltak med betongpannor. Garaget har papptäckning.
Bjälklag: Mellanbjälklag och garagets takbjälklag av betong. Vindsbjälklag av trä.

Byggnadsår

1964

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket kunde delvis beträdas för besiktning och har kontrollerats från takstegen samt från steg uppställd mot takfot. Underlagstaket har kontrollerats genom stickprovsmässig lyftning av takpannor.

Konstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre täckning av betongpannor, läkt och underlagsduk ovan spontade brädor. Nocktätning finns. Underlagsduken är klistrad i överlappande skarvar. Både pannor och underlagstäckning är i bra skick.

Skorstenens plåttäckning är formklippt efter pannorna. Plåttäckningen vid ventilationshuven har enbart kontrollerats på avstånd men ser inte ut att vara formklippt.

Pannorna är inte infästa i läkten. På takfotsläkten ligger en plåt som är nedvikt i hängrännan. Underlagsduken avslutas dock under densamma vilket innebär att vatten som eventuellt tar sig igenom pannorna och rinner längs underlagsduken kommer droppa ned från takfoten. Detta utgör inget problem så länge den yttre täckningen håller tätt.

Vid gavelhörnet närmast parkeringen fattas lite råspont i takfoten. Detta kan mycket väl vara en tidigare läckageskada som inte återställts. Området var torrt vid besiktningstillfället men det är lämpligt att hålla lite koll där vid nederbörd för att kontrollera om vatten vid visst väder kan tränga igenom.

Skorstenen har en del lösa fogar. Otätheter noterades där plåttäckningen ansluter mot skorstenen eftersom mjukfogen börjat släppa.



Garagetak

Taket kunde beträdas för besiktning. Garaget har ett sadeltak med papptäckning på ett bjäklag av prefabricerade betongelement.

Mosspåväxt förekommer lokalt. Pappen har klistrats/fogats mot plåten på den anslutande tegelväggen, vilket utgör ett återkommande underhållsbehov för att undvika inläckage när fogen torkar och spricker.



Nockvind

Nockvinden har inte kontrollerats då det inte finns någon inspektionsslucka och utrymmet sannolikt är trångt.

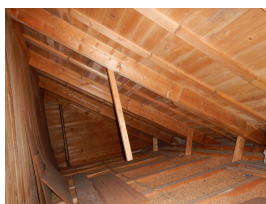
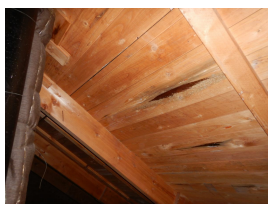
Sidovindar

Sidovindarna (3 st.) kunde beträdas och har besiktigats i den mån de är krypbara på spångar/brädor. Vindsbjälkaget är isolerat med spån. Normal lukt upplevdes i dessa utrymmen.

Lokalt vid området närmast ventilationsgenomföringen (sidovinden innanför WC-utrymmet) noterades fuktanvisningar på underlagstaket, vilka var aktiva vid besiktningstillfället. Orsak och omfattning av detta bör kontrolleras i samråd med takläggare. Även invid ventilen i det angränsande WC-utrymmet noterades visst färgsläpp.

På underlagstaket förekommer det vissa 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 mycket vanligt förekommande i hus där självdragsventilation ersatts med en värmepump och flertalet fönster bytts till tätare sådana.

Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes generellt till 11-13 % vilket är under kritisk nivå (17 %) för tillväxt av mikroorganismer. Fuktkvot om > 28 % uppmättes i nämnda fuktanvisningar vid ventilationsgenomföringen.



Hängrännor/Stuprör

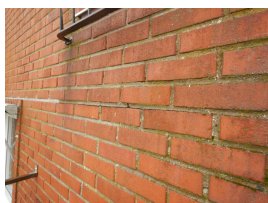
Hängrännorna svackar lokalt och kan behöva justeras. Det är också relativt långt mellan takpannorna och hängrännorna vilket innebär risk att vatten kan missa dem vid kraftig nederbörd.

Garagedelens hängrännor och stuprör är äldre och i sämre skick.

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

Fasad

Lösa fogar/underhållsbehov noterades, främst på södergaveln. Träpanelen vid den franska balkongen på samma gavel har rötskador. Träpanelen vid skjutdörrpartiet är inte täckmålad.



Fönster/Dörrar

Otätheter finns där plåtbleck och salningar ansluter mot fasaden. Detta innebär risk för fuktinträning och fuktskador i väggkonstruktionen. Rekommenderar att anslutningar mot fasad tätas med mjukfog. Vid fönstret i övre plan på södra gaveln har plåtblecket bakfall och saknar uppvik, vilket bör åtgärdas.

Källarfönster med underhållsbehov noterades. Några av dessa börjar även bli fuktpåverkade/mjuka i karmen. Källardörren och garagedörren saknar tröskelbleck.

Under det stora skjutpartiet tillhörande vardagsrummet är det otätt vilket bör åtgärdas i samråd med entreprenör. Risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner föreligger.



Sockel/Grundmur

Inget att notera.

Markförhållanden

Inget att notera.

Interiör - Hela huset

Allmänt

Elcentralens säkringspositioner är uppmärkta. Jordfelsbrytare finns. Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag.

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



Interiör - Entréplan

Entréhall

Inget att notera.

Kök

Läckageskydd finns under diskmaskinen men saknas under kyl och fryr samt 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 vattenskador. I de fall det är svårt att eftermontera läckageskydd på ett bra sätt kan man istället installera batteridrivet fuktalarm.

Torra missfärgningar av spill finns på bänkskivan runt diskhon samt på golvet invid kylskåpet. Fuktindikering utan anmärkning.

Vardagsrum

Några ytskiktssprickor finns i innertaket. Vredet till skjutdörrpartiet är trasigt. Tilluftsventil finns ej i detta rum.

Sovrum 1

Tilluftsventil finns ej. Här kvarstår dock det äldre fönstret och altandörren vilka rimligen har vissa otätheter där tilluft kan dra in.

Badrum/WC

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Rör genomföringar finns i golv. Våtrumsfläkt och elektrisk golvvärme har installerats.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus i vilken det inte går att se hur tätskiktanslutningen är gjord då sättbruk har applicerats ut till klämringen. Klämringen sitter dock fast som den ska.

Fönstret är placerat i ett utsatt läge i duschzonen. Missfärgningar finns i fogar och på plattor under/bakom badkaret. WC-stolen och duschstången är något lösa i infästningen och kan lämpligen fästas med ändamålsenligt silikonlim.

Golvfallet har kontrollerats med stålcula och vattenbegjutning och bedöms som acceptabelt runt golvbrunnen. I övrigt är golvet tämligen plant och lokalt ojämnt.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.



Sovrum 2

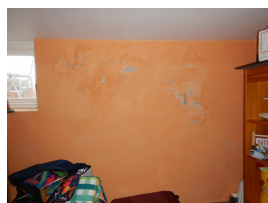
Inget att notera.

Interiör - Övre plan

Trappa/Passage	Inget att notera.
WC	Fuktindikering utan anmärkning.
Sovrum 1	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.

Interiör - Källarplan

Allmänt	<p>Källaren är huvudsakligen betongren 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>Då det noterades puts- och färgsläpp på källarväggarna rekommenderas kontakt med entreprenör för att kontrollera och bedöma behovet och omfattningen av en eventuell renovering av det utvändiga fuktskyddet.</p> <p>I betongplattan finns det rostangripna gjutjärnsbrunnar. Detta medför i normalfallet inga skador eftersom den omgivande betongen inte är fuktkänslig.</p>
----------------	---



Trappa	Inget att notera.
Grovingång	Inget att notera.
Klädgarderob	Inget att notera.
Matkällare	Inget att notera.
Tvättstuga/Dusch	Våtrum av äldre karaktär där omgivande konstruktioner består av betong, vilken inte är fuktkänslig. Tätskikt behövs således inte och fuktindikering är inte relevant.
Torkrum	Inget att notera.
Rum/Förråd	<p>I detta rum finns ett reglat mineralullisolerat golv på betongplattan och väggarna är tapetserade. Vid tidpunkten då huset byggdes 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, orenheter på betongen eller ytskikt. Det förekommer ibland även rötskyddsbehandlat virke som kan bidra till avvikande lukt i konstruktion och boendemiljö. Ofta rivs dessa konstruktioner ut och ersätts med fuktsäker variant.</p> <p>Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. Vid provhåltagning i golvet uppmättes RF till 83 %. Avvikande lukt upplevdes i provhålet.</p>
Pannrum	Inget att notera.

Passage Ett oanslutet avloppsrör finns i betongplattan i utrymmet där veden förvaras.

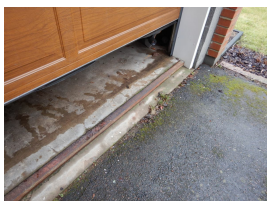
Förråd 1 Inget att notera.

Förråd 2 Sprickor finns i väggen. Se även "Information från uppdragsgivaren".



Interiör - Markplan

Garage Spricka finns i väggen. Golvet lutar något inåt vid porten vilket innebär att regnvatten till viss del kan dra in. Golvbrunnen är en äldre rostangripen modell av gjutjärn. Missfärgning förekommer lokalt på innertaket.



Risicanalys

4.1 Badrum/WC

När våtrum är utförda enligt äldre standard och dessutom försämras med tiden föreligger risk för fuktrelaterade skador. Rör genomföringar i golv har man i senare branschregler valt att undvika då sådana visat sig innebära risk för tätskiktssläckage.

4.2 Rum/Förråd

Befintliga konstruktioner i det rum av källaren där man isolerat mot golv och tapetserat mot vägg är kända så kallade riskkonstruktioner. Då markfukten vanligtvis är närmare 100 % finns risk att invändiga konstruktioner på grund av naturlig fuktpåverkan blir så fuktiga så att mikroorganismer kan växa till. Likaså kan källaren påverkas negativt om det utvändiga fuktskyddet har nedsatt funktion.

Fortsatt teknisk utredning

- 5.1 Sidovindar** Fuktanvisningarna i området vid ventilationsgenomföringen behöver kontrolleras 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 fukttilskottet 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.
- 5.2 Fasad** Underhållsbehov innebär risk för fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner. När den skadade träpanelen byts är det viktigt att även kontrollera om några följskador finns.
- 5.3 Sprickor** Att bedöma sprickor i väggar är inte möjligt vid en besiktning. En sådan bedömning måste utföras över en längre tid för att avgöra om något förändras eller ej.
- 5.4 Källarplan/Allmänt** Puts- och färgsläpp på insidan av källarytterväggarna indikerar att källarens utvändiga fuktskydd har nedsatt funktion och kan komma att behöva renoveras. Det är då även viktigt att kontrollera om de högre belägna puts- och färgsläppen har samma orsak eller om ytterligare åtgärder behövs.

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.