



## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

Gäller för fastigheten  
Blåmesen 3  
Forstenagatan 42,  
461 43 Trollhättan  
Besiktningen utfördes  
2022-09-08

## 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 - Källarplan 6

### Risakanalys

### Fortsatt teknisk utredning

## Objekt

---



<b>Kommun</b>	Trollhättan
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Blåmesen 3
<b>Adress</b>	Forstenagatan 42
<b>Postnummer/ort</b>	461 43 Trollhättan
<b>Fastighetsägare</b>	Mats Svensson - Gunilla Jonsson

---

<b>Beställare</b>	Namn: Mats Svensson - Gunilla Jonsson Telefon: Mobil: Epost:
-------------------	---

**Beställningsnummer** 11929

<b>Besiktningman</b>	Namn: Glenn Karlsson Telefon: Epost: glenn@fuktochbyggkonsult.se
----------------------	--

**Besiktningdag** 2022-09-08, 09:00

**Närvarande** Mats Svensson, fastighetsägare.  
Mats Thorin, mäklare (närvarade 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 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>Upplysningar lämnade av fastighetsägare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huset har varit i nuvarande ägo sedan 2006.</li> <li>• Badrummet och tvättstugan renoverades 2010 av entreprenör.</li> <li>• Luft/luftvärmepumpen installerades cirka 2013.</li> <li>• Fönstren byttes 2012/2013. Fyra små fönster i källaren kvarstår sedan tidigare. Även ytterdörren och altandörrarna är utbytta.</li> <li>• WC i källarplanet renoverades 2015 av entreprenör.</li> <li>• Kaminen är godkänd för eldning men används inte i nuläget.</li> <li>• För cirka tre veckor sedan, vid extremväder, trängde det upp vatten i brunnen utanför källardörren. Vattnet trängde vidare in i tvättstugan men kom inte längre än så. Röret filmades och det visade sig att det var stopp längre ut i gatan vilket nu har åtgärdats.</li> <li>• Missfärgningen vid murstocken i vardagsrummet uppkom för cirka 7-8 år sedan vid regn/blåst och har inte tilltagit sedan dess.</li> <li>• Garaget fick nytt tak och ny port 2011/2012.</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>	Halvklart, 16°C
<b>Byggnadsbeskrivning</b>	<p>Fastighetstyp: Enplanshus med källare.</p> <p>Värmesystem: Vattenburen värme via elpanna och radiatorer. Luft/luftvärmepump finns i entréplanet. Elektrisk golvvärme i badrummet och källarplanets WC. Även braskamin finns.</p> <p>Ventilation: Mekanisk frånluftventilation.</p> <p>Grundläggning: Källare med betongplatta.</p> <p>Grundmur: Betong.</p> <p>Stomme: Trä ovan källarplan.</p> <p>Fasad: Stående träpanel.</p> <p>Fönster: Isolerglasfönster.</p> <p>Yttertak: Sadeltak med betongpannor.</p> <p>Bjälklag: Trä.</p>
<b>Byggnadsår</b>	1979

## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

---

#### Tak

Taket kunde beträdas och har besiktigats från uppställd stege, takstege ochnock. Underlagstaket har kontrollerats genom stickprovsmässig lyftning av takpannor.

Konstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre täckning av betongpannor, läkt och underlagspapp ovan spontade brädor. Underlagspappen är häftad i överlappande skarvar.

Pannorna har sliten ytstruktur och underlagspappen är spröd. Taktäckningen, även plåttäckningar vid genomföringar, är sannolikt från husets byggår.

Nocktätning saknas och det är relativt otätt vid en del av nockpannorna.

Pannorna är inte fastspikade i läkten. Vid vinkelrännorna har några pannor flyttat sig ur läge och någon är sprucken.

Vid lyftning av pannor där det finns otätheter och glipor noterades lokalt fuktskadad läkt, vilket med tiden gör att pannorna kasar ned och det blir än mer otätt.

Takfotsplåt finns inte men pannorna vilar mot en läkt och skaver således inte på pappen.



#### Vind

Vinden kunde beträdas och har besiktigats från dess landgång. Vindsbjälkaget är isolerat med mineralull ovan plastfolie (konvektionsspärr). Normal lukt upplevdes i utrymmet.

Fuktanvisningar förekommer på underlagstaket, vid murstockens genomföring i yttertaket samt vid avluftningsröret för expansionskärlet. Dessa var torra vid besiktningstillfället. Expansionskärlet bör vara taget ur bruk då tryckkärl finns vid elpannan i källaren. Avloppets avluftningsrör är inte anslutet till en ändamålsenlig stös vid takgenomföringen.

Missfärgningar, troligen betongrester/damm, förekommer på delar av underlagstaket.

Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes stickprovsmässigt till 9-11 % vilket är normalt för årstiden och under gränsvärde (17 %) för tillväxt av mikroorganismer.

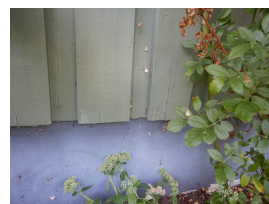
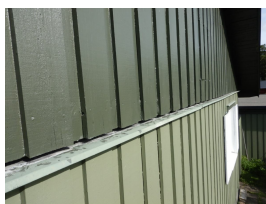


#### Hängrännor/Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning men saknar lövsilar.

#### Fasad

Fasaden är till stora delar i bra skick men på sydöstra gaveln är många brädor rötskadade. Det noterades även enstaka brädor på andra sidor av huset som börjar bli dåliga nedtill, främst i anslutning till växtlighet in på träpanelen.



### Fönster/Dörrar

Otättheter finns vid en del anslutningar mellan plåtbleck och fasad. Detta innebär risk för fuktinträngning och fuktskador i väggkonstruktionen. Rekommenderar att anslutningar mot fasad justeras och/eller tätas med mjukfog. De mjukfogstättningar som finns behöver underhållas då fogen torkar och spricker med tiden.

Källarfönstret vid husgaveln mot vägen har hamnat i kontakt med jord som behöver rensas bort.



### Sockel/Grundmur

Enstaka mindre spricka noterades i grundmuren. Sådana är vanligtvis inte av kritisk karaktär. Utanför källardörren finns en vattenavledningsbrunn som behöver hållas ren och fylla sin funktion för att minska risken för vatteninträngning i källarplanet.

### Markförhållanden

Inget att notera.

### Altan

Rötskada noterades nedtill i en av stöttorna.

## Interiör - Hela huset

---

### Allmänt

Elcentralen har gruppförteckning. Jordfelsbrytare finns. Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag i kök, våtrum och källare.

Äldre trefasuttag i metall finns. Sådana anses idag utgöra risk för personskada och bör demonteras.



## Interiör - Entréplan

---

### Entréhall

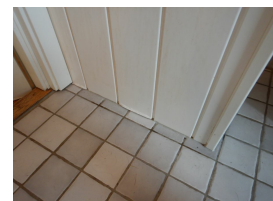
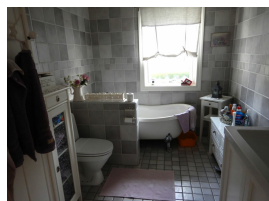
Inget att notera.

### Badrum/WC

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Golvbrunnen har besiktigats knapphändigt då den är svåråtkomlig under badkaret, men det är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där klämringen ser ut att sitta som den ska.

Rörgenomföringar finns i golv och även inbyggda i skiljeväggen mellan WC-stolen och badkaret. Fönstret är placerat i ett utsatt läge invid duschzonen och bör skyddas från vattenbegjutning. Del av väggen, närmast dörren, består av skivmaterial som har formförändrats nedtill av uppfuktning (spill).

Golvfallet har kontrollerats med stålkula och bedöms som acceptabelt runt brunnen. I övrigt är golvet tämligen plant. Fuktindikering utan anmärkning.



### Sovrum 1

Inget att notera.

Blåmesen 3

**Sovrum 2**

Radiatortermostat saknas.

**Sovrum 3**

Ytskikten är slitna då hundar vistats mycket här.

**Kök**

Läckageskydd finns under diskmaskinen och under kyl/frys. Det senare är dock något kort vilket kan få till följd att läckagevatten inte leds fram så som det är tänkt.

Läckageskydd finns ej i diskbänkskåpet. I de fall det är svårt att eftermontera läckageskydd på ett bra sätt kan man istället installera batteridrivet fuktalarm.

Fettfläckar förekommer på ytskikt.

Fuktindikering utan anmärkning.

**Vardagsrum**

En av radiatorerna saknar termostat.

Fuktanvisning finns på väggen i anslutning till murstocken. Torr vid besiktningstillfället.



## Interiör - Källarplan

---

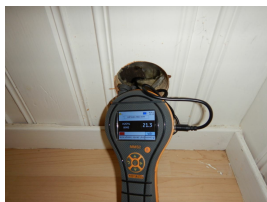
**Allmänt**

Huset har källare med en betongplatta som delvis belagts med överisolerad golvkonstruktion (gillestugan). Även delar av källarytterväggen som är utifrån motfylld är invändigt försedd med isolering bakom väggskivor (flera utrymmen). I övrigt förekommer betong, puts, färg och kakel/klinker och plastmattor som ytskikt.

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 i form av plastmattor. Det förekommer ibland även rötskyddsbehandlat virke som kan bidra till avvikande lukt i konstruktion och boendemiljö.

För att kontrollera konstruktionerna och mäta fukt borrades provhål i gillestugans golv och vägg. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket motsvarar en fuktkvot (FK) om 17 %. I den reglade och mineralullsiserade väggkonstruktion uppmättes RF till 91,8 % och FK till 21,3 %. I det cellplastisolerade golvet finns ingen relevant fuktmätning att göra i provhålet. Avvikande lukt upplevdes vid golv/väggvinkel.

Källarens utvändiga fuktskydd är ålderstiget då det sannolikt är från byggåret.



**Trappa**

Inget att notera.

**Gillestuga**

Inget att notera.

**Tvättstuga/Dusch**

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Golvbrunnen i duschzonen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där tätskiktet ser ut att ansluta korrekt. Brunnen under sköljbänken är inte fullt besiktningsbar men det ser ut att vara en äldre brunn utan anslutet tätskikt.

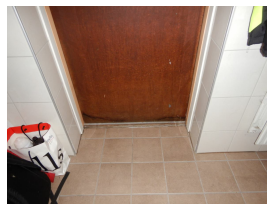
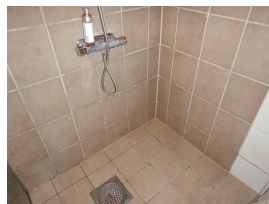
Dörren tar i ventilationsslitsen lite när den öppnas fullt. Kan justeras eller hyvlas till.

Rör genomföringar finns i golvet i tvättstugedelen.

Missfärgningar finns i både klinker- och kakelfogar i duschzonen.

Golvfallet i duschzonen har kontrollerats med stålkula och vattenbegjutning med resultatet att en del vatten blir kvarstående på plattorna och behöver skrapas till brunnen. Fuktindikering omkring duschzonen har utförts där så är relevant, d.v.s. på motsatta sidor av den träregelvägg som omger duschen.

Källardörren är missfärgad nedtill efter utifrånkommande inläckage. I området runt dörren har sprickor/formförändringar uppstått i den påreglade väggen och förhöjda fuktindikationer noterades just där. Väggen har sannolikt tagit skada av inläckaget.



**Förråd 1**

Inget att notera.

**Förråd 2**

Inget att notera.

**Passage**

Inget att notera.

**Förråd 3**

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

**WC**

Fuktindikering utan anmärkning.

**Sovrum**

Missfärgningar finns i ett av fönstren. Torrt vid besiktningstillfället.



**Pannrum**

Inget att notera.



## Risikanalyt

---

### 4.1 Tak

När ett tak åldrats och även andra brister finns föreligger risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner, både framtida och sådana som inte kunde upptäckas vid besiktningstillfället.

### 4.2 Badrum/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.

Rör genomföringar i golv har man i senare branschregler valt att undvika då sådana visat sig innebära risk för tätskiktsläckage.

## Fortsatt teknisk utredning

---

- 5.1 Fuktanvisningar** Eftersom det vid ett enstaka besiktningstillfälle inte går att avgöra om missfärgningar/fuktanvisningar är aktiva eller ej bör sådana hållas under bevakning över tid. Ökar omfattningen måste detta undersökas och åtgärdas.
- 5.2 Fasad** Skadade brädor behöver bytas efter behov. Viktigt är då att även kontrollera om några följskador finns i angränsande konstruktioner.
- 5.3 Tvättstuga/Dusch** Bristfälligt golvfall kan medföra att kvarstående vatten missfärgar plattor och fogar. De indikationer som finns på en skada i väggen innanför källardörren bör kontrolleras vidare i samråd med våtrumsentreprenör för att säkerställa orsak och omfattning samt vilka åtgärder som behöver vidtas.
- 5.4 Källarplan/Allmänt** Befintliga konstruktioner i de delar av källaren där man inrett mot golv och vägg är kända så kallade riskkonstruktioner. Då markfukten vanligtvis är närmare 100 % finns risk att invändigt reglade och/eller isolerade konstruktioner på grund av naturlig fuktpåverkan blir så fuktiga så att mikroorganismer kan växa till i dessa. Likaså kan källaren påverkas negativt om det utvändiga fuktskyddet har nedsatt funktion. Ofta rivs dessa konstruktioner ut och ersätts med fuktsäkra varianter. För att avgöra orsak och omfattning samt vilka åtgärder som är erforderliga i den här källaren rekommenderas en fördjupad undersökning.



## 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.