



## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

Gäller för fastigheten  
Vedsågen 2  
Björkvägen 19,  
461 44 Trollhättan  
Besiktningen utfördes  
2022-06-16

## 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 - Källarplan 7

### Risikanalys

### Fortsatt teknisk utredning

## Objekt



---

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Kommun</b>               | Trollhättan                  |
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | Vedsågen 2                   |
| <b>Adress</b>               | Björkvägen 19                |
| <b>Postnummer/ort</b>       | 461 44 Trollhättan           |
| <b>Fastighetsägare</b>      | Ida Ödlund - Staffan Jansson |

---

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Beställare</b> | Namn: Ida Ödlund - Staffan Jansson<br>Telefon:<br>Mobil:<br>Epost: |
|-------------------|--|

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| <b>Beställningsnummer</b> | 11870 |
|---------------------------|-------|

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

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| <b>Besiktningdag</b> | 2022-06-16, 09:00 |
|----------------------|-------------------|

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Närvarande</b> | Ida Ödlund, fastighetsägare.<br>Gustav Thorin, mäklare.<br>Glenn Karlsson, Gar-Bo Besiktning AB (Fukt och Byggkonsult AB). |
|-------------------|--|

|  |   |
|--|---|
| <b>Besiktningens genomförande och omfattning</b> | 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.<br><br>Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant. |
|--|---|

## Besiktning

### Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

---

#### Tillhandahållna handlingar

- Äldre objekts- och renoveringsbeskrivningar upprättade vid föregående försäljningar.

#### Information från uppdragsgivaren

Upplysningar lämnade av fastighetsägare samt hämtade ur äldre objektsbeskrivningar:

- Huset har varit i nuvarande ägo sedan 2012.
- Ny fasad och tilläggsisolering har vid något tillfälle utförts i föregående ägares regi.
- Dusch/WC renoverades 2006.
- Taktäckningen byttes 2007.
- Köket är från 2011.

### 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

Klart, 20°C

#### Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: Enplanshus med källare.  
Värmesystem: Vattenburen el via radiatorer. Även braskamin finns.  
Ventilation: Självdrag.  
Grundläggning: Källare.  
Grundmur: Betong.  
Stomme: Trä ovan källarplanet.  
Fasad: Stående träpanel.  
Fönster: Tvåglasfönster i bågar samt några isolerglasfönster.  
Yttertak: Sadeltak med betongpannor.  
Bjälklag: Trä.

#### Byggnadsår

1957

## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

---

#### Tak

Taket kunde beträdas och har besiktigats från takstege ochnock samt från marknivå. Underlagstaket har kontrollerats genom stickprovsmässig lyftning av takpannor.

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

Skorstenens plåttäckning är formklippt men ser ut att vara äldre och passar inte riktigt mot pannorna, vilket innebär otätheter. Det finns även vindskiveplåtar som kan behöva justeras då de inte viker ned och sluter tätt korrekt mot pannorna.

Pannorna är inte fastspikade i läkten. Takfotsplåt saknas men nedersta pannraden vilar mot en läkt och sliter således inte på pappen. På den utbyggda delen av vardagsrummet sticker takpappen fram och har spikats mot fasaden.

Skärmtaket ovan entrédörren vilar på stöttor med rötangrepp. Dessa behöver bytas ut.



#### Vind

Vinden kunde beträdas och har besiktigats från dess landgång. Vindsbjälkaget är isolerat med spån och mineralull ovan förhådningspapp. Normal lukt upplevdes i utrymmet.

Fuktanvisningar noterades på underlagstaket, framförallt vid murstockens genomföring i yttertaket och vid gavlarna samt lokalt vid takfot. De som var åtkomliga för kontroll var torra vid besiktningstillfället. Puts har släppt från murstocken.

På underlagstaket förekommer det missfärgningar orsakade av mikroorganismer (konvektionspåverkan). Missfärgningarna på underlagstaket indikerar att vinden tillförs 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.

Några 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.

Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes stickprovsmässigt till < 8 % vilket är normalt för årstiden och under gränsvärde (17 %) för tillväxt av mikroorganismer.



### Hängrännor/Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning och lövsilar finns, vilket är bra. Stuprören och lövsilarna vid altanen livar inte riktigt med markledningarna och behöver justeras för att sitta bättre. Skärmtaket ovan entrén saknar takavvattning.



### Fasad

Träpanelen har underhållsbehov och lokalt förekommer även rötskador i fasad- och foderbrädor. Växtlighet finns in på husets östra långsida.



### Fönster/Dörrar

Underhållsbehov förekommer. En glasruta tillhörande ett källarfönster är trasig. Källarfönstren är generellt igenmålade och kunde därav inte öppnas.

Garageporten är otät. Entredörrens tryckesfall fjädrar inte ut vilket innebär att dörren behöver låsas för att inte gå upp. Groventréns dörr (källaren) saknar invändigt låsvred.

Äldre isolerrutor förekommer, sådana tappar med tiden ofta tätningen mellan glasen vilket då kan leda till att de blir missfärgade. Detta innebär då i första hand en estetisk brist men även sämre isolervärde.

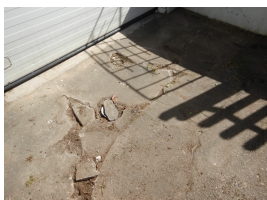


### Sockel/Grundmur

Färgsläpp noterades.

### Markförhållanden

Vid garageporten lutar marken mot huset. Det finns en vattenavledningsbrunn som vid besiktningstillfället var full med skräp. Det är viktigt att en sådan brunn fyller sin funktion för att minska risken för vatteninträning i källarplanet.



## Interiör - Hela huset

---

### Allmänt

Huset ventileras genom självdrag vilket många gånger fungerar bristfälligt. För att förbättra bostadsdelarnas allmänventilation bör man tillse att kontinuerlig mekanisk frånluftforcering finns där så bör göra samt säkerställa att tilluftsventiler finns i samtliga sov- och sällskapsrum.

Gruppförteckning finns ej vid elcentralen. Avvikelse noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordfunktionen i ett flertal av husets eluttag. Det noterades även eluttag som hänger löst och strömbrytare utan skyddskåpor. I garaget finns ett äldre trefasuttag i metallutförande.



## Interiör - Entréplan

---

### Entréhall

Inget att notera.

### Dusch/WC

Våtrum med yt/tätskikt av plastmatta på golv och vägg. Rörgenomföringar finns i golvet. Golvbrunnen och dess klämring är troligen inte av samma fabrikat. Klämringen som ansluter tätskiktet fjädrar lite vid belastning vilket indikerar att den inte riktigt passar i brunnen.

Handfatets avloppsanslutning är lågt belägen i golvet, d.v.s. ej kopplad till ett uppdraget rör. Det är även otätt vid rörgenomföringen i väggen i handfatskommoden.

Golvfallet har kontrollerats med stålkula och vattenbegjutning och bedöms som acceptabelt just i duschzonen men utanför densamma planar golvet ut eller har bakfall vilket innebär att vatten som hamnar där kan behöva skrapas till brunnen.

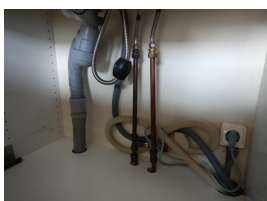
Fuktindikering utan anmärkning.

### Kök

Läckageskydd finns under diskmaskinen men saknas under kyl/frys 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.

Fuktindikering utan anmärkning.



### Vardagsrum

En mindre del av rummet utgörs av en i efterhand tillbyggd konstruktion. Provhål borrades i golvet och kontroll gjordes även under plåtblecket vid altandörren. Ett mineralullsisolerat träregelverk påträffades, vilket verkar vara beläget ovan en betonggjutning. Möjligen en f.d. betongveranda/balkong.

Oavsett om man lagt reglarna mot en betongplatta eller om man lämnat ett kryputrumme under detsamma så utgör byggnadsdelen en s.k. riskkonstruktion ur fukttekniskt perspektiv, vilket innebär risk för fuktpåverkan med tillväxt av mikroorganismer som möjlig följd. Kontentan av detta blir ofta avvikande lukter.

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 58 %. Normal lukt upplevdes både i provhålet och i rummet generellt.

Vedsågen 2

**Sovrum 1** Inget att notera.

**Sovrum 2** Inget att notera.

## Interiör - Källarplan

---

### Allmänt

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.

I betongplattan finns det rostangripna gjutjärnsbrunnar. Detta medför i normalfallet inga skador eftersom den omgivande betongen inte är fuktkänslig.

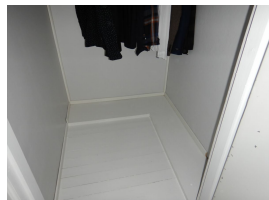
Då det noterades puts- och färgsläpp lokalt på källarväggarna, vilket är tecken på att det utvändiga fuktskyddet (dränering, dagvatten och fuktisolering på grundmuren) kan vara bristfälligt, rekommenderas kontakt med entreprenör för att kontrollera och bedöma behovet och omfattningen av en eventuell renovering av det utvändiga fuktskyddet.



**Trappa/Passage** Inget att notera.

**Förråd 1** Inget att notera.

**Förråd 2** I detta utrymme har man inrett med träkonstruktioner mot golv och källaryttervägg vilket är riskabelt ur fukttekniskt perspektiv. Regelverk och brädor kan relativt enkelt avlägsnas om man upplever avvikande lukt i utrymmet. Normal lukt upplevdes vid besiktningstillfället.



**Förråd 3/Trappförråd** Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med viss begränsning. Utrymmet under trappan nås via en lucka och har kontrollerats med kamera. Under dessa förutsättningar, inget att notera.

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

**Passage** Inget att notera.

**Groventré** Inget att notera.



### **Tvättstuga**

Våtrum av äldre karaktär där omgivande konstruktioner huvudsakligen består av betong, vilken inte är fukt känslig. Fuktindikering har utförts mot den träregelägg som är belägen invid brunnen utan anmärkning, dock förekommer där missfärgningar efter spill/stänk och mattan har lokalt släppt från golvet.

En plastmatta på betongplattan släpper ofta med tiden och kan även avge avvikande lukt p.g.a. ålder och påverkan av naturlig markfukt.



### **Sovrum**

Inget att notera.

## Risikanalyt

---

### 4.1 Dusch/WC

Brister i en tätskiktsanslutning i en golvbrunn kan vara svåra att åtgärda i efterhand. Viktigt är att hålla brunnen ren och därmed minska risken att den vattenfylls, eftersom vatten i värsta fall kan ta sig in under tätskiktet.

Bristfälligt golvfall kan medföra att vattnet vid eventuella läckage i andra delar av utrymmet inte rinner till golvbrunnen.

### 4.2 Utvändigt underhållsbehov

Trämateriel med underhållsbehov innebär risk för rötskador.

## 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 fläkt drift 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

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

### 5.3 Hela huset/Allmänt

Husets allmänventilation uppgraderas lämpligen till modernare standard med kontinuerlig mekanisk frånluftforcering samt tilluftventiler i samtliga sov- och sällskapsrum.

Behörig elektriker bör anlitas för bedömning av åtgärdsbehovets omfattning gällande elsystemet.

### 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.



## 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.