



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

Gäller för fastigheten
Hämplingen 5
Rogårdsvägen 14,
461 43 Trollhättan
Besiktningen utfördes
2023-06-05

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



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Hämplingen 5
Adress	Rogårdsvägen 14
Postnummer/ort	461 43 Trollhättan
Fastighetsägare	Göran och Maria Johansson

Beställare	Namn: Göran och Maria Johansson Telefon: Mobil: Epost:
------------	---

Beställningsnummer	12133
--------------------	-------

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

Besiktningdag	2023-06-05, 08:00
---------------	-------------------

Närvarande	Göran och Maria Johansson, fastighetsägare. Glenn Karlsson, GarBo 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

Tillhandahållna handlingar

- Intyg om säker vatteninstallation gällande badrum och WC på entréplan.
- Kvalitetsdokument för dusch/WC i entréplan samt i källarplan.
- Intyg/protkoll gällande elinstallationen i den tillbyggda husdelen.
- Egenkontroll upprättad av elinstallatör, gällande arbeten som gjorts i samband med ombyggnation.

Information från uppdragsgivaren

Upplysningar lämnade av fastighetsägare:

- Huset har varit i nuvarande ägo sedan 1996. Dränering av källaren gjordes strax innan man flyttade in.
- Våtrums- och takrenovering är utförd av fackman.
- Stora delar av elsystemet är vidgjort i samband med andra renoveringar.
- En balk har monterats i kryppgrunden då man upplevde lite knarrande golv. Den upplevs inte ha gjort någon större skillnad.
- Handukstorken i våtrummet på entréplan fungerar inte.

2023 - Elbilsladdare

2019 - Fjärrvärme

2016 - Fiber

2016 - Målade om huset

2015 - Bytte tak

2011 - Ombyggnation entreplan med nytt kök, ändrad planlösning och badrum

2010 - Badrum källare

2005 - Renovering sovrum i källaren

2001 - Tillbyggnad av huset, uterum och carport

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, 18°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: Enplanshus med källare.
 Värmesystem: Fjärrvärme via radiatorer. Elgolvslingor i badrum. Enstaka elradiator finns.
 Ventilation: Frånluftforcering via fläkt på vinden och två våtrumsfläktar.
 Grundläggning: Källare och kryppgrund.
 Stomme: Trä ovan källarplan.
 Fasad: Stående träpanel.
 Fönster: Isolerglasfönster samt tvåglasfönster i bågar.
 Yttertak: Sadeltak med betongpannor. Carporten har pulpettak med falsad bandplåt.
 Bjälklag: Trä.

Byggnadsår

1943

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

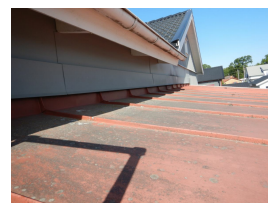
Tak

Taket kunde beträdas för besiktning och har därutöver kontrollerats från marknivå och från uppställd stege.

Den yttre täckningen består av betongpannor på läkt och skarvklistrad underlagsduk. Både pannor och underlagstäckning är i mycket bra skick. Pannorna i takets ytterkanter är infästa i läkten. Nocktätning och takfotsplåt finns. Takgenomföringarnas plåttäckningar är formklippta efter pannorna. Vinkelrännorna har uppvik. Taket bedöms vara välgjort.

Pannorna vid vinkelrännorna är limmade i varandra för att inte flytta sig ur läge. Limfogen har börjat släppa och behöver bättras.

Bandplåten ovan carporten är i bra skick och har ett väl tilltaget uppvik mot anslutande vägg. Takfotsplåt finns. Smuts har börjat få fäste på plåten.



Vind

Vinden ovan ursprungsbyggnaden kunde beträdas och har besiktigats från dess golv.

Underlagstaket och till viss del takstolarna är bestrukna med rötskyddsmedel. Normal lukt upplevdes i utrymmet.

Några mindre fuktanvisningar förekommer vid murstockens genomföring i yttertaket. Dessa bedöms som äldre.

På underlagstaket förekommer det 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. Detta är mycket vanligt förekommande i hus där man bytt ut eldningspannan mot annat värmesystem och orsakas normalt sett framförallt av det underliggande bostadsutrymmets bristfälliga allmänventilation. I det här huset har man uppgraderat allmänventilationen med installation av fläktar och montage av tilluftventiler. Lämpligt är att över tid hålla koll på vindsutrymmet för att säkerställa att inget tilltar, vilket i så fall kräver ytterligare åtgärder.

Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes till 11-12 % vilket är normalt för årstiden och under gränsvärde (17 %) för tillväxt av mikroorganismer.

Vinden ovan den tillbyggda husdelen saknar lucka för tillträde och har således inte kontrollerats alls.



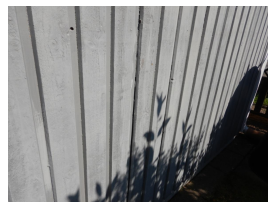
Hängrännor/Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning och lövsilar finns, vilket är bra. Ett par av dem löper genom krypgrunden för att därifrån ansluta till markledning. Carportens stuprörsvatten leds bort en bit via ett utlagt rör.

Fasad

Fasaden är överlag i bra skick. Någon foderbräda på södergaveln har börjat få rötskador.

Delar av panelen ligger nära inpå sockeln och på carportens förrådsdel noterades några glipande brädor.



Fönster/Dörrar

Underhållsbehov förekommer. Förrådsdörren är i sämre skick. Del av plåtblecket vid entrédörrens tröskel har bakfall.

Isolerrutorna är överlag äldre. Sådana tappar med tiden ofta tätningen mellan glasen vilket kan leda till att de blir missfärgade. Detta innebär då i första hand en estetisk brist men även sämre isolervärde.



Sockel/Grundmur

Sockeln är försedd med utvändigt isolering och sockelskivor. Under denna förutsättning, inget att notera.

Krypgrund

Krypgrunden kunde beträddas för besiktning. Krypgrunden har invändigt isolerad lecamur och markyta av berg. Det ovanliggande träbjälklaget har blindbotten av träfiberskivor. Ytterväggsyllarna ligger på en fuktskyddsremsa av papp mot grundmuren. Rötskyddsbehandlat virke förekommer.

Generellt sett är uteluftventilerad krypgrund en känslig konstruktion i fukttekniskt perspektiv. Detta beror på att när utomhusluften, som framförallt under sommar och höst bär mycket vattenånga, strömmar genom den kallare grunden kan den relativa luftfuktigheten öka till nivåer som medger tillväxt av mikroorganismer. I svåra fall kan den relativa luftfuktigheten stiga så mycket att kondens bildas i grunden. Markens beskaffenhet och den markfukt som förekommer bidrar med ett fuktillskott i utrymmet, varvid det är bra att markytan har försetts med ångtät plastfolie.

Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet (RF) om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten (FK) 17 % i trämaterial. FK uppmättes stickprovsmässigt i blindbottenbrädor till 12-14 %. Normal lukt upplevdes i grunden.



Markförhållanden

Tomten har en berghäll under gräsmattan vilken syns i krypgrundsutrymmet. Det finns en pumpbrunn i trädgården vilken enligt ägaren har använts vid enstaka tillfälle för att dränera gräsmattan vid kraftig nederbörd.

Utanför källardörren finns en vattenavledningsbrunn som behöver hållas ren för att minska risken för vatteninträngning i källarplanet.

Carport

Inget att notera.

Uterum

Takfotsbrädan har rötskador och behöver åtgärdas. Viktigt är då att även kontrollera orsaken för att undvika att samma sak händer igen.



Interiör - Hela huset

Allmänt

Elcentralen har gruppförteckning. Jordfelsbrytare finns. Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag.



Interiör - Entréplan

Entréhall

Inget att notera.

Sovrum 1

Inget att notera.

WC

Fuktindikering utan anmärkning.

Sovrum 2

Inget att notera.

Kök

Läckageskydd finns under vitvaror och i diskbänkskåpet, vilket är bra.
Fuktindikering utan anmärkning.

Vardagsrum

Inget att notera.

Sovrum 3

Inget att notera.

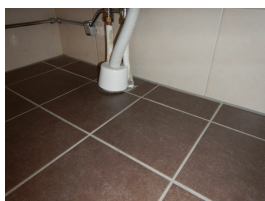
Dusch/WC

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt enligt kvalitetsdokument. Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där tätskiktsanlutningen ser ut att vara korrekt monterad och klämringen sitter som den ska. Mekanisk frånluftventilation finns, vilken styrs manuellt.

Rör genomföringar kvarstår i golvet efter renoveringen. Dessa är placerade under handfatet. WC-stolen är lite lös i infästningen och behöver återlimmas.

Golvfallet har kontrollerats med stålcula och vattenbegjutning med resultatet att det mesta rinner av men att lite vatten blir kvarstående och behöver skrapas till brunnen. Missfärgade fogar förekommer.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.



Interiör - Källarplan

Allmänt

Källaren är huvudsakligen betongren d.v.s. den är inte inredd och invändigt isolerad, vilket är bra. Eftersom betongplattan under 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.

Trappa/Passage

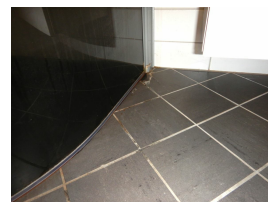
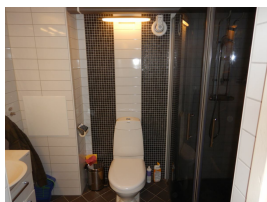
Då mycket lösöre förvarades i passaget har besiktning skett med begränsning. Under denna förutsättning noterades visst puts- och färgsläpp nedtill på källarväggar vilket är mer regel än undantag i äldre hus. Det är dock alltid bra att hålla koll på över tid.

Dusch/WC

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Omgivande konstruktioner består av betong vilken inte är fukt känslig. Fuktindikering är ej relevant. Våtrumsmembran i zon 1 samt i golv/väggvinklar enligt kvalitetsdokument. Våtrumsfläkt finns. Rör genomföringar i golv annat än avlopp har undvikits. Inkommande vattenledning och vattenmätaren finns i ett schakt bredvid handfatet.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där klämringen inte är helt nedpressad i sitt bottenläge.

Golvfallet har kontrollerats med stålcula och vattenbegjutning med resultatet att det mesta rinner av men att lite vatten blir kvarstående och behöver skrapas till brunnen. Missfärgade fogar förekommer och framförallt vid duschväggarnas infästningar ser det ut att ha samlats vatten ibland.

**Tvättstuga**

Våtrum av äldre karaktär där omgivande konstruktioner består av betong, vilken inte är fukt känslig. Tätskikt behövs således inte och fuktindikering är inte relevant. Våtrumsfläkt finns. Tvättmaskinens och handfatets avloppsvatten leds till golvbrunnen via rör.

Hålrums ljud noterades under ett antal klinkerplattor vilket kan bero antingen på att de börjat släppa eller att de var bristfälligt undergjutna redan från början.

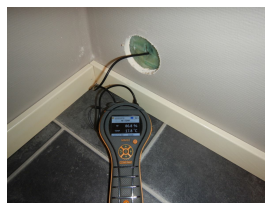
Sovrum

Detta rum har ett golv som består av en fuktskyddsmatta med ovanliggande spånskiva och golvtytskikt. Väggarna är stålreglade och mineralulls isolerade med en plastfolie mellan väggskivorna och isoleringen.

Naturlig fuktvandring sker normalt i en äldre källare 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.

Kontroll av golvet har gjorts vid tröskeln. Golv av denna typ kan i vissa fall utgöra en s.k. riskkonstruktion då fuktskyddsmattans höga ångmotstånd gör att naturlig markfukt i ångfas ansamlas under densamma med hög relativ luftfuktighet som möjlig följd. Detta kan i sin tur leda till avvikande lukter. Normal lukt upplevdes både i rummet och vid tröskeln.

Kontroll av väggkonstruktionen gjordes genom borrhning av provhål i densamma. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I den mineralulls isolerade väggkonstruktion uppmättes RF till 86,8 %. Avvikande lukt upplevdes i provhålet.

**Pannrum/Hobbyrum**

Inget att notera.

Risikanalys

4.1 Krypgrund

Uppmätta fuktvärden i bjälklaget var under kritisk nivå för tillväxt av mikroorganismer vilket är positivt. Om förutsättningarna förändras kan dock fuktigheten stiga. Fuktigheten varierar även över årstiderna där det är som fuktigast under sensommaren. Om fuktigheten stiger över 75 % i luften och över 17 % i bjälklaget finns risk att mikroorganismer kan växa till och orsaka skador.

4.2 Våtrum

Lokalt svagt 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.

Brister i en tätskiktsanslutning i en golvbrunn kan vara svåra att åtgärda i efterhand. Om man håller brunnen ren minskar risken att den vattenfylls med vatten under tätskiktet som möjlig följd. Risken för större skador är dock liten i ett källarvåtrum med omgivande konstruktioner av betong.

Fortsatt teknisk utredning

5.1 Sovrum

Befintlig golv- och väggkonstruktion i detta rum är kända så kallade riskkonstruktioner. Risk finns för fuktpåverkan med avvikande lukt som följd.

Ofta rivs dessa konstruktioner ut och ersätts med fuktsäkra varianter. Om ytterligare åtgärder behövs kontrolleras lämpligen efter sådan utrivning.

INNEHÅLL AVTALSVILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

1. Allmänt.....	2
2. Överlåtelsebesiktningens omfattning	2
3. Överlåtelsebesiktningens praktiska och juridiska betydelse	2
4. Överlåtelsebesiktningens genomförande	3
5. Besiktningsutlåtandet	4
6. Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet	5
7. Försäkringen.....	5
8. Begränsningar i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet	5
9. Förbud mot att överlåta besiktningsutlåtandet	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.