



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

Gäller för fastigheten
Tubberöd 1:295
Dalgatan 2,
471 32 Skärhamn
Besiktningen utfördes
2023-06-15

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 3

Okulär besiktning 3

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör 4

Interiör - Hela huset 6

Interiör - Plan 1 7

Interiör - Plan 2 8

Interiör - Plan 3 9

Risakanalys

Fortsatt teknisk utredning

Objekt



Kommun	Tjörn
Fastighetsbeteckning	Tubberöd 1:295
Adress	Dalgatan 2
Postnummer/ort	471 32 Skärhamn
Fastighetsägare	Anders Linder

Beställare Namn: Anders Linder
Telefon:
Mobil:
Epost:

Beställningsnummer 12147

Besiktningman Namn: Frans Bengtsson
Telefon:
Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se

Besiktningdag 2023-06-15, 09:00

Närvarande Anders Linder, fastighetsägare.
Frans Bengtsson, 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	Inga handlingar erhöles vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren	<p>Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2007.</p> <ul style="list-style-type: none"> För ca 3,5 år sen renoverades husets yttre skal. Fönster och fasad sågs över och målades, ett fönster byttes. Taket renoverades med ny papp, läkt och befintliga tegelpannor. Nya hängrännor och stuprör byttes samt nya plåtdetaljer. Strax därefter renoverades de två våtrummen i huset. Kvalitetsdokument finns från renoveringen, ej tillgängliga vid besiktningen. Vattenskada uppdagades på entréplanet för ca 3-4 år sen då skyfall orsakade invändiga skador. Asfaltering på husets utsida lutade fel och har fått göras om. Invändiga golvkonstruktioner gjordes delvis om på insidan samt torkades. Golvkonstruktionerna står på plastdistanser mot betongplattan och skall ej vara organiskt material mot betongen. Det har även varit en tidigare vattenskada på entréplanet efter inkommande vatten läckte. För ca 10 år sen byttes kompressorn i värmepumpen. Snickare skall anlitas för renovering av de dåliga fönstren före försäljning. Även delar av elen är under pågående felsökning/uppdatering. <p>Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.</p>

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 , 23°C
Byggnadsbeskrivning	<p>Fastighetstyp: 2½-plans hus i souterräng.</p> <p>Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med radiatorer. Elektrisk golvvärme i övre våtrum.</p> <p>Ventilation: Självdragsventilation förstärkt med olika typer av mekaniska fläktar.</p> <p>Grundläggning: Souterrängkällare med betongplatta på mark.</p> <p>Grundmur: Betonghålstén.</p> <p>Stomme: Plankstomme.</p> <p>Fasad: Puts. Träfasad på takkupan.</p> <p>Fönster: Isoleringsglasfönster och äldre tvåglas fönster.</p> <p>Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av tegelpannor ovan ett underlagstak av spontade brädor, underlagspapp och läkt.</p> <p>Bjälklag: Trä.</p>
Byggnadsår	1946

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

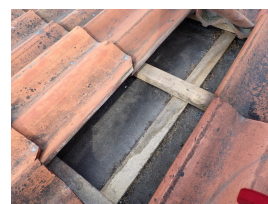
Tak

Taket besiktigades från takluckan och från marken. Underlagstaket kontrollerades under några takpannor vid takluckan. Konstruktionen utgörs av ett sadeltak med en takkupa. Yttre täckning av tegelpannor som ligger på ett underlagstak av spontade brädor, underlagsduk och läkt.

Taket renoverades för ett par år sedan med ny underlagsduk och ny läkt. De äldre tegelpannorna lades tillbaka och kompletterades med några nya. Tegelpannorna har åldersrelaterade brister i form av kantstötningar och några frostsprängningar. Även en del påväxt av lav förekommer. På takkupan ligger pannorna ganska ojämnt.

Skorstenen är inte väderskyddad samt är plåtinklädnaden äldre och rostangripen på sina ställen. Avtäckningen tätar bristfälligt mot pannorna och framkantens formklippning rimmar ej med pannorna vilket medför mindre otätheter. Nockpannorna sitter skruvade och limmade. Nocktätning finns inte.

Underlagsduken och läkten ser ut att vara i bra skick. Ströläkten är av en tunnare modell. Lättare skräpsamlingar noterades på pappen.



Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör av plåt som renoverades vid takrenoveringen. Hängrännorna har endast kunnat kontrolleras från marknivå och ser ut att ha ett bra fall. Fotplåtar finns inte i anslutning mellan ränna och takfoten.

Stuprören ansluter cementrör i marken som leds vidare ner i gatan.



Vind

Huset har en mindre nockvind som sträcker sig över hela sadeltaket och är öppen ut mot takkupan. Nockvinden kan endast besiktas från vindsluckan då landgång saknas. Den finns även sidovindar som kan beträdas och besiktigas. Taket mellan vindstrymmena är parallellkonstruerat och har inget vindstrymme. Vindsbjälkagen är isolerade med sågspån.

Vindarna är uteluftsventilerade i takfoten och via ventiler i underlagstaket. Normal lukt upplevdes i utrymmet.

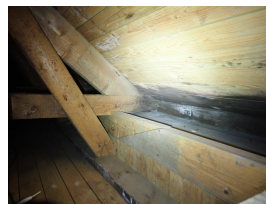
Missfärgningar orsakad av mikroorganismer (konvektionspåverkan) förekommer på underlagstaket främst på delar av takkupan men också längs med takfoten. Längst in vid takkupan har skadorna blivit omfattande och rötangrepp syns i underlagstaket som lokalt ser ut att behöva bytas. Missfärgningarna på underlagstaket indikerar att vinden tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, d.v.s. när fuktberikad inomhusluft läcker upp till det kalla vindstrymmet via otätheter varvid den relativa fuktigheten ökar och det i värsta fall kan bildas kondens.

Rinnmärken noterades på murstocken.

Vindsluckan till nockvinden saknar tätningslister och bör med fördel tätas eller bytas. Ventilationsrör till en automatisk fläkt är oisolerat på en av sidovindarna.

Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes till under 6 % vilket är normalt för årstiden och under gränsvärde (17 %) för tillväxt av mikroorganismer.

Äldre elinstallationer noterades på vindarna. Även oskyddade kopplingsdosor.



Fasad

Den putsade fasaden är överlag i ett bra skick för sin ålder. Mindre otätheter noterads vid vissa infästningar och bör med fördel tätas med fog. Några sprickor finns på södra gaveln som är tätade och målade. Längst ner mot marken finns partier som är lagade och börjar släppa lokalt. Ventilgaller är rostskadade men inmålade.

Spår av äldre klättrväxter mot fasaden på baksidan noterades.



Balkong

Balkongen har en yttre taktäckning av glasfiber under trallgolvet. Glasfiberväven ser ut att ligga ovan en äldre plåttäckning som är rostangripen. Taktäckningen tätar bristfälligt mot balkongdörren.



Fönster

Tre fönster på de södra sidorna från vardagsrummet har rötskador och behöver renoveras.

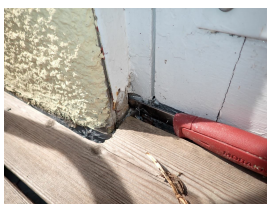
I övrigt förekommer både nyare och äldre fönster i huset med lokala underhållsbehov och mindre otätheter. Även rostangrepp.

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.



Dörrar

Otätheter noterades vid balkongdörrens infästningar. På den södra gaveln är en dörr igensatt av en träskiva ovan vilket kan vara en känslig konstruktion för fuktinträngningar.



Sockel/Grundmur

Några mindre sprickor förekommer.

Markförhållanden

Marken lutar mot huset och anslutande berg finns, avplaning har dock gjorts närmast in på huskroppen.



Interiör - Hela huset

Allmänt

Röklukt (tobaksrök) upplevs i huset. Detta blir ofta bättre vid byte av inventarier och uppdatering av ytskikt. Men kan även innebära mer omfattande insatser för att åtgärda. Rådgör med fackman/färghandel för val av lämpliga produkter och metoder.

Huset ventileras genom självdragsventilation som har förstärkts med olika mekaniska fläktar och våtrumsfläktar i våtrum. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt, speciellt när det inte finns tilluftsventiler i alla sovrum/sällskapsrum och de mekaniska frånluftsfläktarna sitter i fel utrymmen. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme. Husets allmänventilation bör uppgraderas och konsulteras via ventilationsentreprenör.

Delar av husets elsystem är att anse som äldre. Elcentralens täckkåpa är avtagen för pågående felsökning av utvändigt elinstallation. Grupförteckning finns inte vid elcentralen. Jordfelsbrytare finns inte heller.

Interiör - Plan 1

Allmänt

Huset är grundlagt med en betongplatta på mark och murade grundmurar på plan 1. Grundmurarna är delvis utvändigt motfyllda d.v.s att huset ligger i souterräng. Betongplattan har försetts med uppreglade golvkonstruktioner och murarna har på insidan reglats ut och skivats. I tvättstugan är betongplattan och betongväggen endast målad.

Vid tidpunkten då huset byggdes och byggdes till var fukt- och värmeisoleringen vanligtvis begränsad eller obefintlig under betongplattan och utvändigt om väggarna under mark. 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 och orenheter på betongen. 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 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 det uppreglade trägolvet under trappan uppmättes RF till 73,3 % och FK till 12,7 % i underkant av golvregel. Regeln ligger ovan en remsa av papp och ser ut att vara bestruken av rötskyddsmedel. Betongplattan är lokalt missfärgad i provhålet och en annan konstruktion av cellplast ligger under entréhallen oklart hur den är uppbyggd. Delar av konstruktionerna ska delvis vara omgjorda enligt uppgifter från fastighetsägaren efter tidigare vattenskador. Provhål utfördes i väggen ut mot vägen till där RF uppmättes 50,9 %. Det ser ut att finnas missfärgningar orsakade av mikroorganismer på brädorna i vägen. Mot grundmuren sitter papp på insidan. Normal lukt upplevdes i båda provhålen. Både golvet och väggen var oisolerade vid provhålen vilket är till konstruktionernas fördel.

**Entréhall**

Inget att notera.

Trappförråd

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

Tvättstuga

Våtrum av äldre karaktär där omgivande konstruktioner består av betong, vilken inte är fuktkänslig. Tätskikt behövs således inte och fuktindikering är inte relevant.

På golvet noterades ihålligt ljud vid knockning av flera klinkerplattor, s.k. bomljud. Detta är ofta orsakat av för lite fästmassa på baksidan av keramiken där håligheter förekommer. Felet kan resultera i sprickor och att plattorna släpper med tiden, vid besiktningen noterades inga allvarigare konsekvenser.

Golvbrunnen är av gjutjärn och är rostangripen. Denna bör bytas ut vid framtida renovering.

En del rördragningar i utrymmet är bristfälligt fixerade.



Hobbyrum och butiksrum

Ett vägguttag är ej skyddsjordat. När övriga vägguttag är jordade samt golvet är av keramik skall vägguttaget vara skyddsjordade. Lösa trådar noterades vid kopplingsdosa.

Tätade hål finns i keramiken i rummen efter torkanläggningar.



Pentry

Ett mindre pentry som med fördel kan vattensäkras med läckageskydd i skåpet och rören tätas vid genomföringen i väggen.

Fuktindikering utan anmärkning.

Badrum/WC

Våtrum med ytskikt av klinker på golv och tätskikt av plastmatta under keramiken och på väggen. Våtrummet är renoverat på senare år och bedöms vara väl utfört.

Rör genomföringar i golv har undvikits så som dagens branschregler föreskriver. Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där tätskiktanslutningen ser ut att vara korrekt monterad och klämringen sitter som den ska ovan en förhöjningsring. Våtrumsfläkt finns.

Badkaret ansluter med stickkontakt. Badkarsanslutningar skall vara en fast och IP-klassad installation.

Slangen till översvämningsskyddet i tvättstället har släppt.

Golvfallet har kontrollerats med stålkula i delar av utrymmet och bedöms korrekt.

Fuktindikering har utförts där så är relevant utan anmärkning.



Interiör - Plan 2

Trappa

Inget att notera.

Hall

Inget att notera.

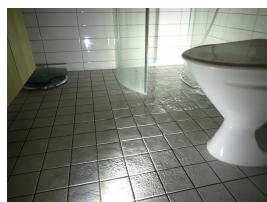
Dusch/WC

Våtrum med ytskikt av kachel och klinker. Tätskikt av plastmatta under keramiken. Våtrummet är renoverat på senare år och bedöms vara väl utfört.

Rör genomföringar i golv har undvikits så som dagens branschregler föreskriver. Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där tätskiktanslutningen ser ut att vara korrekt monterad och klämringen sitter som den ska. Missfärgningar förekommer på några silikonfogar. Våtrumsfläkt finns.

Golvfallet har kontrollerats med stålkula och vattenbegjutning i delar av utrymmet och bedöms korrekt.

Fuktindikering har utförts där så är relevant utan anmärkning.

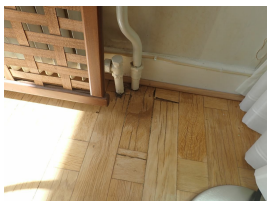


Matplats/Allrum

Inget att notera.

Vardagsrum

Missfärgningar noterades i parketten samt lokalt på tapeten i vardagsrummet. Torrt vid besiktningstillfället. Detta kan mycket väl ha med tidigare läckage att göra men bör bevakas över tid för att se om något tilltar, vilket i så fall behöver undersökas och åtgärdas.



Kök

Läckageskydd finns inte under kyl/frys och i diskbänkskåp. Vattenkopplingar är lite ärgade i diskbänkskåpet.

Läckageskydd i diskbänkskåp och under vitvaror är bra att ha för att lättare kunna upptäcka eventuella läckage i tid och då minska risken för omfattande fuktskador. Detta rekommenderas idag av försäkringsbolag eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador.

Fuktindikering utan anmärkning.

Köksfläkten går ut via gaveln.

Interiör - Plan 3

Trappa

Inget att notera.

Hall

Inget att notera.

Sovrum 1 och 2

Avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag på övre plan.



Kontor

Inget att notera.

Risikanalyt

4.1 Fönster/dörrar

Vid renovering av de rötskadade fönstren är det viktigt att kontrollera omkringliggande konstruktioner efter följdsador.

Otättheterna vid fönster och dörrar innebär risk för fuktinträning och fuktsador i väggkonstruktionen och bör med fördel tätas.

4.2 Allmänt

Befintliga konstruktioner 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.

Fortsatt teknisk utredning

5.1 Vind/Tak

För att komma tillrätta med konvektionsproblemen på vinden måste fukttillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan ofta lösas genom att bostadsventilationen förbättras för att sänka fukttillskottet inomhus och vidare på vindsutrymmet. Skadorna har nu blivit så pass omfattande att delar kan behöva bytas ut av takkonstruktionen på takkupan. Det kan även vara anledningen till att taket såg ojämnt ut utifrån. För att säkerställa orsaken samt undersöka omfattningen och lämpliga åtgärdssteg rekommenderas en fördjupad undersökning. Sådan undersökning förutsätter tillträde ut på taket och bättre åtkomst på vinden.

Otätheterna i takkonstruktionen innebär risk för fuktinträngningar och bör med fördel ses över. Framst vid skorstens plåtavtäckningar.

5.2 EI

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

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.