



## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

Gäller för fastigheten  
Salvian 15  
Plåtslagaregatan 9,  
461 54 Trollhättan  
Besiktningen utfördes  
2022-03-17

## Innehållsförteckning

### Objekt

### Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 3

Okulär besiktning 3

### Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör 4

Interiör - Hela huset 5

Interiör - Entréplan 6

Interiör - Övre plan 6

Interiör - Markplan 7

### Risikanalys

## Objekt

---



---

<b>Kommun</b>	Trollhättan
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Salvian 15
<b>Adress</b>	Plåtslagaregatan 9
<b>Postnummer/ort</b>	461 54 Trollhättan
<b>Fastighetsägare</b>	Veronica Stenberg

---

**Beställare** Namn: Veronica Stenberg  
Telefon:  
Mobil:  
Epost:

**Beställningsnummer** 11772

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

**Besiktningdag** 2022-03-17, 09:00

**Närvarande** Veronica Stenberg, fastighetsägare.  
Frida Martinsson, mäklare.  
Glenn Karlsson, Gar-Bo Besiktning AB (Fukt och Byggkonsult AB).

**Besiktningens genomförande och omfattning** Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovvis.  
  
Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

## Besiktning

### Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

---

#### Tillhandahållna handlingar

- Serviceprotokoll gällande värmepumpen.

#### Information från uppdragsgivaren

Upplysningar lämnade av fastighetsägare:

- Huset förvärvades som nybyggnation, ett Modulenthus.
- Våtrummet på övre plan byggdes något senare.
- Värmepumpen kontrollerades dagen före besiktningen, av fackman. De noteringar som gjordes kommer att åtgärdas.
- Ventilationssystemet ska servas under dagen (gjordes vid besiktningstillfället).
- Eلسystemet i garagedelen gjordes om av elektriker förra veckan.
- Braskaminen är godkänd för eldning och används.
- Ett sprucket fönster i bastun ska bytas. Arbetet är beställt.
- Det högt belägna fönstret i duschen på övre plan är svåröppnat.
- Ett köksfönster är lite skadat av brytmärken.
- I hallen finns en sprucken klinkerplatta och några bristfälliga fogar.
- Tvättstugans golvmatta har en skarv som glipar lite.
- Det hörs tydligt på entréplan när vatten rinner genom avloppsröret från ovanliggande våtrum. Schaktet är troligen inte isolerat.
- Ett skåp i tvättstugan som från början var frihängande har försetts med en stötta mot golvet.

### 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

Halvklart, 4°C

#### Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1½-planshus.  
 Värmesystem: Vattenburen värme via golvslingor och radiatorer. Även braskamin finns.  
 Ventilation: Mekanisk frånluftventilation. Tilluft via väggventiler.  
 Grundläggning: Krypgrund. Garagedelen har betongplatta på mark.  
 Grundmur: Putsade lättklinkerblock.  
 Stomme: Trä.  
 Fasad: Stående och liggande träpanel.  
 Fönster: Isolerglasfönster.  
 Yttertak: Sadeltak med yttre täckning av betongpannor. Garaget har pulpettak med falsad bandplåt.  
 Bjälklag: Trä.

#### Byggnadsår

2007

## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

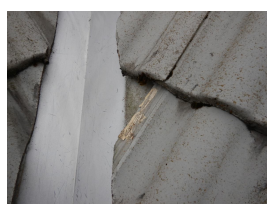
---

#### Tak

Taket kunde beträdas och har besiktigats från uppställd stege samt takstege. Underlagstaket har kontrollerats genom stickprovsmässig lyftning av takpannor. Konstruktionen är utformad som ett sadeltak med yttre täckning av betongpannor och läkt på underlagstak av träfiberskivor. Pannorna vid takfoten är infästa i läkten. Nocktätning finns. Takgenomföringarnas plåttäckningar är formklippta efter pannorna alternativt försedda med duk eller formbar plåt för tätning. Pannorna är i bra skick.

Viss mosspåväxt förekommer. Underlagstaket består av träberskivor utan papptäckning. Pannorna vid vinkelrännorna ligger till viss del lösa då limmet mellan dem börjar släppa. Limningen bör göras om för att säkerställa att pannorna ligger still. Vindskiveplåtarna är dragna över nockpannan vilket skapar en glipa mellan plåt och pannor uppe vid nock.

Bandplåten ovan garaget är i bra skick. Fotplåt som viker ned i hängrännan finns, vilket är bra.



#### Vind

Det mindre vindsutrymme som finns är isolerat mot yttertaket och är således indirekt uppvärmt. Då mycket lösöre förvarades där vid besiktningstillfället har besiktning gjorts med viss begränsning. Under dessa förutsättningar, inget att notera.

Taket i övrigt är parallellkonstruerat, d.v.s. innertaket följer yttertaket.

#### Hängrännor/Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning och lövsilar finns, vilket är bra.

Lokalt kan några av hängrännorna ha bakfall och därav behöva justeras. En något lös ändbit noterades på husets framsida och fastighetsägaren har även upplevt att vatten kan komma ned på fel ställe på husets baksida vid hård nederbörd.



#### Fasad

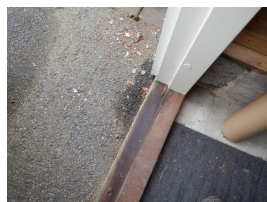
Fasaden är i bra skick.

Den midjeplåt som löper längs huset samt några av fönsterblecken är lite otäta i anslutningen mot träpanel/foderbrädor. Rekommenderar att detta justeras eller tätas med mjukfog för att undvika fuktingrängning i väggen. Missfärgningar finns där ventilationens avluftning är genomförd garagets fasadpanel.



### Fönster/Dörrar

En sprucken glasruta och ett fönster med brytmärken förekommer. Begynnande färgsläpp noterades på några ställen. Garagedörrrens tröskel är belägen i kontakt med mark samt saknar tröskelbleck, vilket innebär att den fuktpåverkas.



### Sockel/Grundmur

Inget att notera.

### Krypgrund

Krypgrunden kunde beträdas och har besiktigats i sin helhet. Grundmuren består av lättklinkerblock (lecasten) och markytan har belagts med makadamfraktion. Det ovanliggande träbjälklaget är mineralullsisolerat och har blindbotten av duk. Ytterväggsyllarna ligger på en fuktskyddsremsa mot grundmuren.

Generellt sett är utluftventilerad 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.

Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet (RF) om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten (FK) 17 % i trämaterial. FK uppmättes stickprovsmässigt i träreglar till 15-16 %. Normal lukt upplevdes i grunden.



### Markförhållanden

Inget att notera.

### Interiör - Hela huset

#### Allmänt

Lokalt förekommer vissa missfärgningar, mörkare fält, på ytskikt. Detta är ett fenomen som ibland uppstår i inomhusmiljöer och såvitt man vet kan härledas till materialemissioner som fäster partiklar på ytskikt och/eller inventarier, många gånger i samband med att en eldstad brukas. Missfärgningarna är ytliga och påverkar inte konstruktionen i övrigt.

På ett flertal ställen finns inspektionsluckor i väggen. Några av dessa öppnades för kontroll. Rörledningar finns placerade i väggarna vilket innebär att de är undanskymda. Elektroniska fuktlarm kan installeras för tidig varning vid eventuella läckage.

Elcentralen har gruppförteckning. Jordfelsbrytare finns. Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag. I köket finns dock ett eluttag som har en spricka i täckkåpan.



## Interiör - Entréplan

---

### Entréhall

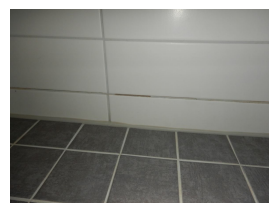
Enstaka skadad klinkerplatta samt några fogar som släppt förekommer.

### Dusch/WC

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Rör genomföring finns i golv vid WC-stolen. Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där tätskiktet ser ut att vara korrekt monterat bakom klämringen.

Golvfallet har kontrollerats med stålcula och vattenbegjutning och bedöms som acceptabelt, även om enstaka plattor ligger tämligen plant längre bort från utanför duschzonen. Fogen mellan kakelplattorna har släppt lokalt i duschzonen. Fogbruk släpper alltid igenom vatten och har inte med tätskiktets funktion att göra.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.



### Matplats

Inget att notera.

### Vardagsrum

Inget att notera.

### Kök

Läckageskydd finns under kyl, frys, diskmaskin och i diskbänkskåpet. De under kyl och frys är dock något korta. Diskmaskinens avloppsslang är inte avlastningsföranckrad och riskerar då att släppa från sitt fäste.

Läckageskydd och föranckrad avloppsslang rekommenderas av försäkringsbolag och nuvarande branschregler eftersom kök ofta har drabbats av vattenskador.

Fuktindikering utan anmärkning.

### Tvättstuga

Våtrum med yt/tätskikt av plastmatta på golv och vägg. Rör genomföringar finns på uppgjuten klack i golvet. Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där tätskiktet ser ut att vara korrekt monterat bakom klämringen. Spillvatten leds till golvbrunn och avlopp via rör.

En liten glipa förekommer i golvattan. Annan del av golvattan har tidigare bytts ut av fackman.

Fuktindikering utan anmärkning.



## Interiör - Övre plan

---

### Trappa

Inget att notera.

### Allrum

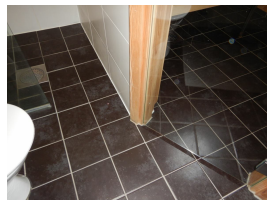
Inget att notera.

### Dusch/WC/Bastu

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Rör genomföringar i golv, annat än avlopp, har undvikits så som dagens branschregler föreskriver. Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där tätskiktanslutningen inte går att kontrollera då sättbruk/tätskiktssmassa applicerats ut på klämringen.

Golvfallet har kontrollerats med stålcula och vattenbegjutning och bedöms som acceptabelt i duschzonen. Bastudörrens karm och foderbrädor bör skyddas från vattenbegjutning. Avloppsanslutningen under handfatet saknar gummistos, vilket enkelt kan monteras.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.



### Sovrum 1

Inget att notera.

### Sovrum 2

Inget att notera.

### Sovrum 3

Inget att notera.

### Sovrum 4

Inget att notera.

## Interiör - Markplan

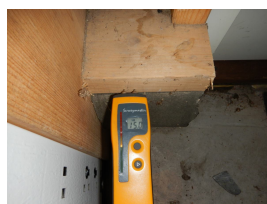
---

### Garage

Garaget är oisolerat och har grundläggning av betongplatta där väggstyllarna ligger på en förhöjning av lättklinkerblock.

Mikrobiell påväxt förekommer på underlagstaket insida vilket är vanligt förekommande i kallställda utrymmen där luftfuktigheten följer uteklimatet. Påväxten är ytlig och påverkar inte bärigheten i virket.

Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i trämaterial motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %. FK uppmättes i underlagstaket till 17 % och i väggstyll till 15 %. Normal lukt upplevdes i garaget.





## Risicanalys

---

### 4.1 Tak

Träfiberskivor som underlagstak har ett begränsat motstånd mot eventuell fukt som tränger genom takpannorna. Det är därför viktigt att takpannorna är hela och ligger som de ska. Fukt som tränger genom takpannorna kan på relativt kort tid skada underlagstaket och underliggande konstruktioner.

### 4.2 Krypgrund

Uppmätta fuktvärden i bjälklaget var under kritisk nivå för tillväxt av mikroorganismer vilket är bra. 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.



## 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.