



## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS

Gäller för fastigheten  
Klövedals-Bö 4:14  
Björholmsvägen 50,  
471 91 Klövedal  
Besiktningen utfördes  
2023-08-17

## Innehållsförteckning

### Objekt

### Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 3

Okulär besiktning 3

### Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör 4

Interiör - Entréplan 5

Interiör - Plan 2 6

Interiör - Källarplan 6

### Fortsatt teknisk utredning

## Objekt

---



---

<b>Kommun</b>	Tjörn
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Klövedals-Bö 4:14
<b>Adress</b>	Björholmsvägen 50
<b>Postnummer/ort</b>	471 91 Klövedal
<b>Fastighetsägare</b>	Daniel Forsberg

---

**Beställare** Namn: Daniel Forsberg  
Telefon:  
Mobil:  
Epost:

**Beställningsnummer** 12194

**Besiktningman** Namn: Richard Gustavsson Djerf  
Telefon:  
Epost: richard@fuktochbyggkonsult.se

**Besiktningdag** 2023-08-17, 09:00

**Närvarande** Daniel Forsberg, fastighetsägare  
Richard Gustavsson Djerf, Gar-Bo Besiktning AB (Fukt och Byggkonsult AB)

**Besiktningens genomförande och omfattning** Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovvis.

Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

## Besiktning

### Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Inga handlingar erhöles vid besiktningstillfället.
<b>Information från uppdragsgivaren</b>	<p>Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2022. Huset har sedan förvärvet genomgått en mycket omfattande renovering enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taktäckningen är renoverad med nya takpannor, ny underlagsduk och läkt. Lite dålig råspont byttes ut. Nya hängrännor och stuprör i samband med detta. Även garagets takpapp är nylagd, delvis på befintlig takpapp. Takbrunnarna och taksargen på garagetakets nedsida togs bort och hängränna monterades.</li> <li>• Hela huset har målats utvändigt.</li> <li>• Fönstren i garaget är utbytta.</li> <li>• Källarens utvändiga fuktskydd är renoverat med nya dränerings- och dagvattenledningar samt fuktisolering på källaryttermuren under marknivå.</li> <li>• Kommunalt vatten och avlopp har installerats. Pumpstation till avloppet installerades i samband med detta och alla gjutjärnsrör för avloppet är utbytta fram till pumpstationen.</li> <li>• Nya vattenrör är installerade i hela huset.</li> <li>• Ny värmepump och jordvärmeslinga i marken är installerad.</li> <li>• Nytt entrétak och entrétrappa samt nytt räcke på balkongen.</li> <li>• Alla dörrar samt garageportar är utbytta.</li> <li>• Hela elsystemet samt elcentralen är utbytt.</li> <li>• Köket är delvis renoverat/uppfräschat. Ny diskmaskin och ny kyl/frys samt ny diskho.</li> <li>• Dusch och WC på entréplanet samt WC på plan 2 är renoverat i egen regi enligt gällande branschregler. Foliebaserat tätskikt användes i båda utrymmena.</li> <li>• Alla invändiga ytskikt har renoverats.</li> <li>• Tilluftsventiler har monterats in i sovrum och sällskapsrum. Våtrumsfläkt är installerad i dusch/WC.</li> </ul> <p>Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.</p>

### Okulär besiktning

<b>Särskilda förutsättningar vid besiktning</b>	Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt, alternativt att brister som finns nämns under rubrik "Allmänt".
<b>Muntliga uppgifter</b>	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. <b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b> Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
<b>Väderlek</b>	Halvklart, 18°C
<b>Byggnadsbeskrivning</b>	<p>Fastighetstyp: 1½-plans hus med källare.</p> <p>Värmesystem: Jordvärmepump via radiatorer.</p> <p>Ventilation: Självdragsventilation med våtrumsfläkt. Tilluft via väggventiler.</p> <p>Grundläggning: Källare med betongplatta på mark och källarväggar av betonghålstén.</p> <p>Stomme: Plankstomme.</p> <p>Fasad: Eternit samt träpanel på garaget.</p> <p>Fönster: Isoleringsglasfönster och kopplade tvåglasfönster.</p> <p>Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spontade brädor, underlagsduk och läkt.</p> <p>Bjälklag: Träbjälklag.</p>
<b>Byggnadsår</b>	1955

## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

#### Tak

Taket besiktigades längs takstegen, via taklyftet samt från marken. Underlagstaket kontrollerades under enstaka takpanna då de flesta åtkomliga takpannor var fastsatta i läkten. Garagetaket kunde beträdas för besiktning.

Taktäckningen består av betongpannor som ligger på ett underlagstak av spontade brädor, underlagsduk och träläkt. Taklyftet har taktäckning av takpapp. Även garagetaket har taktäckning av takpapp.

Takpannorna är i nyskick och även underlagsduken samt läkten är i nyskick där kontroll utfördes. Takpannorna är fastsatta i läkten i nedre och övre raderna samt längs gavlarna.

Nocktätning och takfotsplåt finns.

Skorstenens avtäckningsplåt byttes ej vid takreoveringen, men täcker bra. Plåten är målad och har kompletterats med en extra formklippt plåt som tätar på ena sidan.

Skorstenen är inte väderskyddad. Det kan regna ned i piporna, vilket eventuellt kan förklara den inträngande fukten som noterades invändigt.

Takpappen på lyftet är i nyskick och bedöms väl utförd.

Takpappen på garagetaket är också i nyskick och bedöms väl utförd.



#### Vind

Nockvinden kunde beträdas via lucka för besiktning. Utrymmet ovan taklyftet är för trångt för att kunna beträdas men kan besiktigas på håll. Sidovindsutrymmena kunde beträdas via dörrar för besiktning.

Vindsbjälklaget är isolerat med träspån och är tilläggsisolerat med mineralull. Ångtät plastfolie finns ej i bjälklaget. I nockvindsutrymmet finns ett expansionskärl som är urkopplat.

På underlagstaket i både nockvindsutrymmet och sidovindsutrymmena förekommer det missfärgningar orsakade av mikroorganismer (konvektionsskada) Dock i relativt begränsad omfattning, men lite mer vid taklyftet. Missfärgningarna på underlagstaket indikerar att vinden tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden. D.v.s. varm fuktig luft från bostaden läcker via otätheter upp på vindsutrymmet och möter det vintertid kalla underlagstaket varvid den relativa fuktigheten ökar och det i värsta fall kan bildas kondens.

Underlagstaket i nockvindsutrymmet är delvis bestruket/målat.

Det förekommer lokala fuktanvisningar på underlagstaket på både nockvinden och sidovindarna. I sidovindsutrymmena även ned mot plankstommen. Fuktanvisningarna var torra vid besiktningstillfället.

Ett ventilationsrör går ut ur murstocken och är inte vidare anslutet. Detta är ovan den fuktanvisning som förekommer i underliggande innertak. Ventilationsröret kan eventuellt vara orsaken till fuktanvisningen, då piporna över skorstenen inte är väderskyddade.

På en av sidovindarna finns ett ventilationsrör som är oisolerat. Ventilationsrör skall vara isolerade i kalla vindsutrymmen för att undvika att kondens bildas i röret.

Vid fuktkvotsmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 8-9 % generellt vilket är normalt för årstiden och väderleken och under gränsvärdet för tillväxt av mikroorganismer. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %



<b>Hängrännor</b>	Inget att notera.
<b>Stuprör</b>	Stuprören är anslutna till markledning. Lövsilar finns.
<b>Fasad</b>	Fasaden på både huset och garaget är i bra skick. Fasaden på garaget består av stående fjällpanel.
<b>Balkong</b>	Inget att notera.
<b>Fönster</b>	Fönstren är äldre men i relativt bra skick. Några fönster är anlöpta (missfärgade) i isolerglaskassetten.
<b>Dörrar</b>	Inget att notera.
<b>Sockel / Grundmur</b>	Inget att notera.
<b>Markförhållanden</b>	Inget att notera.
<b>Garage Invändigt</b>	Inget att notera.

## Interiör - Entréplan

---

**Entréhall** I en garderob i hallen finns cirkulationspump och fördelning för golvvärmen i intilliggande våtutrymme. Skåpet är vattensäkrat och dränaget är tänkt att gå till källaren via de slangar som golvvärmeslangarna är dragna i. För att tidigt upptäcka ett eventuellt läckage kan man installera ett läckagelarm.



**Kök** Läckageskydd finns under diskmaskinen och under kyl/frys samt i diskbänkskåpet och avloppsslangen från diskmaskinen är avlastningsförankrad i skåpsstommen, vilket är bra och enligt gällande branschregler.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga förhöjda indikationer.

**Sovrum** Inget att notera.

**Dusch och WC** Våtutrymmet har yttskikt av kakel och klinker. Tätskiktet är foliebaserat enligt fastighetsägaren. Våtrumsläkt är installerad.

Golvbrunnen i duschen är av fabrikatet Purus. Tätskiktet ser ut att ansluta korrekt och klämringen sitter som den skall. Fallet mot golvbrunnen kontrollerades med kula och genom provspolning och bedömdes acceptabelt.

Inga rörgenomföringar förutom handfatsavloppet förekommer i golvet vilket är bra och enligt gällande branschregler.

Fuktindikering utfördes där så är relevant, utan avvikelser.



**Vardagsrum** Inget att notera.

**Matsal** Inget att notera.

## Interiör - Plan 2

---

**Trappa och Hall** Inget att notera.

**Sovrum 1** Inget att notera.

**Sovrum 2** En fuktanvisning förekommer lokalt vid tak/väggvinkeln. Vid kontroll konstaterades förhöjd fukt vilket påvisar aktivt läckage. (Se även Tak och Vind)



**Sovrum 3** Inget att notera.

**Toalett** Toaletten har ytskikt av klinker och färg. Tätskiktet under klinkerplattorna är foliebaserat enligt fastighetsägaren.  
Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.

## Interiör - Källarplan

---

**Allmänt** Huset är grundlagt på källare med betongplatta och källarväggar av betong. Källaren är betongren med målade ytskikt, d.v.s. den är inte inredd med väggar och golv av träkonstruktion på betongplattan och invändigt på källarväggarna, vilket är bra. Att källaren inte är inredd är bra eftersom betongplattan inte är fuktisolerad mot marken. Det sker därför en naturlig fuktvandring från marken via betongen till källarutrymmet. I en källare med "gammalt" utförande skall man därför undvika träkonstruktioner mot betongytorna. Man skall även undvika "täta" färger på betongytorna eftersom tät färg riskerar att släppa på grund av fuktvandringen.

**Trappa och Hall** I hallen finns husets elcentral. Elcentralen är uppmärkt och har jordfelsbrytare. Jordade eluttag har funktionskontrollerats stickprovsvis i huset utan avvikelser.

**Tvättstuga** Tvättstugan har ytskikt av färg på underlag av betong. I utrymmet finns tvättutrustning samt värmepumpen. Typgodkänd golvbrunn av fabrikatet Purus finns. Inget tätskikt förutom golvfärgen är anslutet till golvbrunnen. Tätskikt behövs inte då underlaget är betong. Spillvattnet från värmepumpen leds inte till golvbrunnen via rör, utan rinner på golvet till brunnen.

**Förråd** Inget att notera.

**Matkällare** Inget att notera.

**Hobbyrum 1** Inget att notera.

**Hobbyrum 2** Inget att notera.

**Trappförråd** Inget att notera.

## Fortsatt teknisk utredning

---

### 4.1 Vind

För att komma tillrätta med konvektionsproblemen på vinden måste fuktillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan ofta lösas genom att bostadsventilationen förbättras för att sänka fuktillskottet inomhus och vidare på vindsutrymmet. Åtgärder har utförts för att förbättra husets ventilation, då tilluftsventiler har monterats in och våtrumsfläkt är installerad. Om detta är tillräckligt eller om fler åtgärder måste utföras bör undersökas genom en fördjupad undersökning. En sådan undersökning måste utföras vintertid under uppvärmningsperioden då problemets drivkraft (temperaturskillnaden inne/ute) är som störst.

Fuktanvisningarna på underlagstaket var torra vid besiktningstillfället och troligen gamla då taktäckningen har renoverats. Rekommenderar dock att fuktanvisningarna hålls under uppsikt. Ökar omfattningen måste orsaken till detta undersökas och åtgärdas.

### 4.2 Sovrum 2

Orsaken till fuktanvisningen måste undersökas och åtgärdas. I samband med detta undersöks och åtgärdas även eventuella följdskador. (Se även Tak och Vind)





## 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.