

# Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus



## Fastighetsuppgifter

|                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Stenkullen 1:2                            |             |
| Fastighetsägare:<br>Maragareta och Ulf Stiernstedts Skogastiftelse |             |
| Fastighetsadress:<br>Stenkullen 4                                  |             |
| Postnummer:<br>616 90                                              | Ort:<br>Åby |

## Uppdragsgivare

|                                                         |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| Namn:<br>Maragareta och Ulf Stiernstedts Skogastiftelse |                |
| Adress:<br>Nygatan 40                                   |                |
| Postnummer:<br>702 11                                   | Ort:<br>ÖREBRO |

## Anticimex uppgifter

|                                                           |                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Besiktningsdatum:<br>2026-06-03                           | Protokollnummer:<br>69733213 |
| Temperatur:<br>15 °C                                      | Väderlek:<br>Halvklart       |
| Tekniker:<br>Olle Österman                                |                              |
| E-post:<br>Olle.Osterman@anticimex.se                     |                              |
| Kontor:<br>Norrköping                                     |                              |
| Närvarande:<br>Representant och Elin Arvidsson, Anticimex |                              |

# Överlåtelsebesiktning storhus



## Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Stenkullen 4.

En mycket fin och gedigen villa uppförd 1891.

De flesta badrummen är av äldre datum och har ett visst renoveringsbehov då de har äldre golvbrunnar av gjutjärn som noterades rostiga. Mer om badrummen finns att läsa om i protokollet.

Flertalet stuprör är igensatta och vatten sipprar ut genom skarvar. Jag rekommenderar att en spolfirma kontaktas i första hand för en filmning av dagvattenledningarna för att kunna se varför vatten inte rinner undan. Detta kan ha påverkats av det puts och färgsläppet som noteras i matkällaren. I övrigt utvändigt finns en del målning och underhåll på panel och träkonstruktioner.

Byggnaden bedöms vara väl bevarad utifrån sin ålder. Noterade brister är att förvänta med hänsyn till byggnadsår och konstruktionstyp.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Vid bokning av besiktningsgenomgång vänligen ring 013-4957347  
Olle Österman, Anticimex

# Överlåtelsebesiktning storhus

## Besiktningens graderingar



### Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



### Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarigare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



### Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



### Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



### Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



### Obesiktig byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

## Överlåtelsebesiktning storhus



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

|                                                                                                                  |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår:<br>1858                                                                                              | Fönster:<br>2-glas kopplade fönster                                                  |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:                                                                                           | Ventilation:<br>Självdreg (S)                                                        |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 3-plan med källare                                                             | Värmesystem:<br>Bergvärmepump och olja (används ej)                                  |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak/valmat och torn, skiffer lagd på underlagspapp och skivtäckning på verandatak | Grundkonstruktion:<br>Souterräng med betongplatta på mark och ev. mindre torpargrund |
| Stomme, material:<br>Timmer                                                                                      | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt                                                |
| Fasad:<br>Fiskfjällspanel, tegel, puts och korsvirke                                                             | Garage:<br>Fristående garage                                                         |

#### Övrigt:

Eldstäder är ej sotade på länge enligt uppgift.

En vattenskada inträffade under 2025 i allrum, souterrängplan då ett element gick sönder. Detta åtgärdades och hanterades av aktuellt försäkringsbolag.

# Överlåtelsebesiktning storhus

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten har underhållits löpande. Specifika årtal för vissa renoveringsinsatser är dock okända.

### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

#### Utvändigt / Markförhållanden



Delar av marken lutar mot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.



Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



#### Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

#### Utvändigt / Trappa till veranda



Trappan är rötskadad.

Enligt uppgift från närvarande kommer trappan att renoveras efter sommaren 2026.



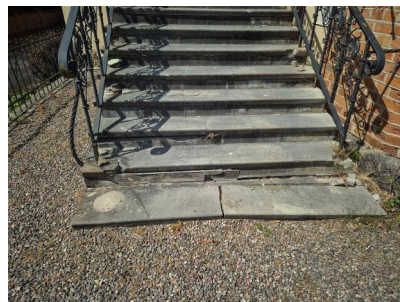
## Överlåtelsebesiktning storhus

### Utvändigt / Trappa till huvudentrén



Åldersrelaterade betongskador noteras.

Kontakt med en murare rekommenderas för åtgärd.

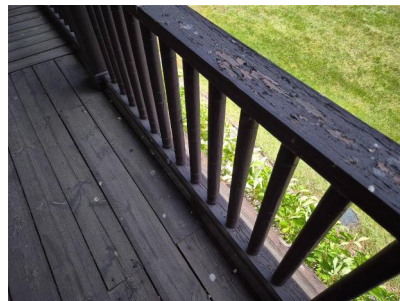


### Utvändigt / Veranda



Verandaräcke har färgsläpp och torrsprickor.

Verandaräcke och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



### Utvändigt / Fasad



Fasadpanel och trädetaljer i behov av målning/underhåll, främst på södra sidan.

Mindre skada finns på panel lokalt.

Fasad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



## Överlåtelsebesiktning storhus



Mindre sprickor och färgsläpp finns i putsfasaden lokalt.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



---

### Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

---

### Utvändigt / Fönster

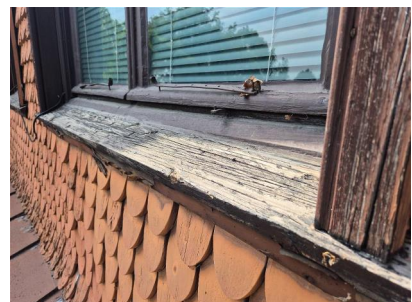


Fönsterbleck av trä och fönster är i målning/underhåll, främst på södra sidan.

Mindre otätheter noteras i anslutning.

Fönster/fönsterbleck där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster/fönsterbleck rekommenderas målning och underhåll.



## Överlåtelsebesiktning storhus

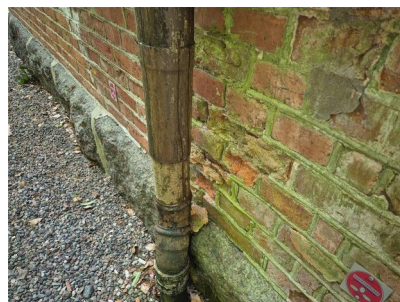
### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Flertalet stuprör är igensatta, frostsprängningar noteras på tegelfasad i anslutning.

Frostsprängningar noteras även på stuprör.

Kontakt med en fackman/spolfirma rekommenderas för en fördjupad undersökning för att utreda orsak samt åtgärd.



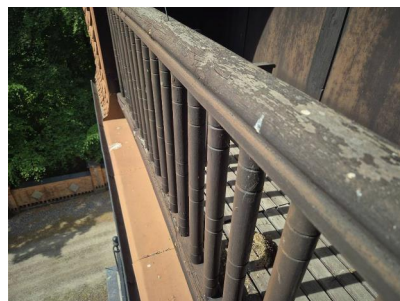
### Utvändigt / Balkong via passage



Balkongräcke och träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

Balkongräcke och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på balkongen rekommenderas målning och underhåll.



### Utvändigt / Sidovind via sovrum klädkammare/sovrum 7



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8%.  
Risk för mikrobiell påväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.



## Överlåtelsebesiktning storhus

### Utvändigt / Sidovindar via kontor/arbetsrum



Fuktrinningar noteras. Fuktindikering var utan anmärkning vid besiktningstillfället.

Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak uppmättes till 8%.  
Risk för mikrobiell påväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.



### Utvändigt / Nockvind och sidovind

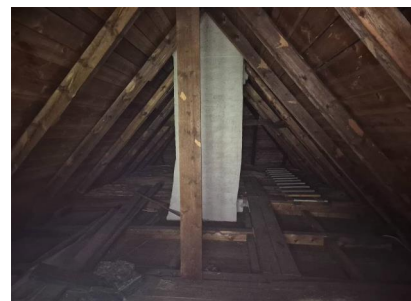


Noteringar:

- Enstaka millimeterstora ljusinsläpp finns, samt enstaka ljusinsläpp vidnock.
- Några fuktfläckar noteras, fuktindikering i dessa var utan anmärkning vid besiktningstillfället. Se även punkt tak.
- Delar avnockvinden är oisolerad.
- Spillning från fladdermöss noteras.

Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak uppmättes till 8%.  
Risk för mikrobiell påväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%



# Överlåtelsebesiktning storhus

## Utvändigt / Tak



Yttertaket är beklätt med skifferplattor med underliggande takpapp.

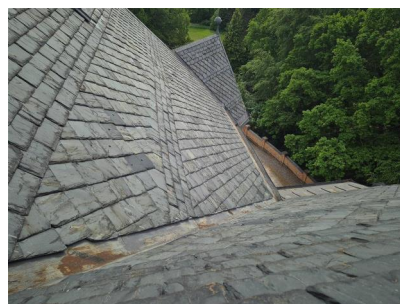
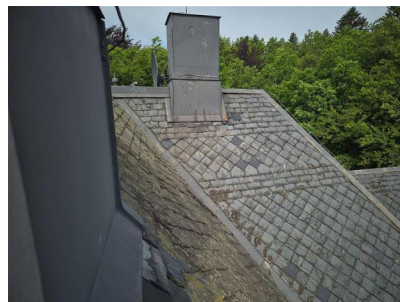
Skifferplattorna har en naturligt begränsad livslängd, och i dagsläget syns spår av ett visst naturligt slitage från väder och vind. Lavpåväxt noteras på norra sidan. Även underlagspappen har en begränsad livslängd.

Från luckan sett har vissa plattor skruvats fast vid senare tillfälle. Mindre ytrost noteras i vinkelrännor.

Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

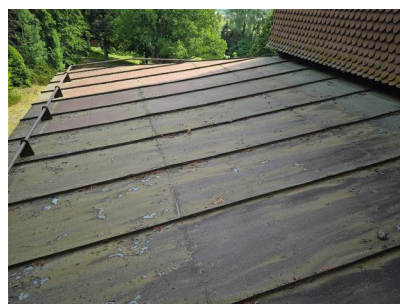
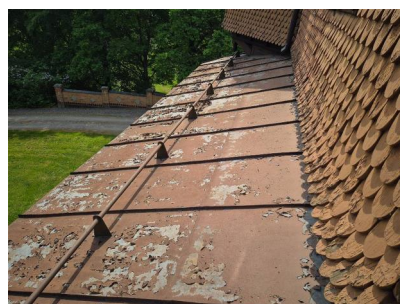
Delar av taket har ej kunnat besiktigats på åtkomst och taksäkerhet.

Taket besiktades via 2 stycken takluckor.



Skivtäckningen ovan verandan är äldre och färgflagningar noteras.

Takplåt har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom verandans taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning.



# Överlåtelsebesiktning storhus

---

## Entréplan / Hall



Inget att notera.

---

## Entréplan / Wc



Mindre mosaiksläpp noteras, golv.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

---

## Entréplan / Kapprum/Telefonrum



Inget att notera.

---

## Entréplan / Sällskapstum



Inget att notera.

---

## Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

---

## Entréplan / Klädkammare



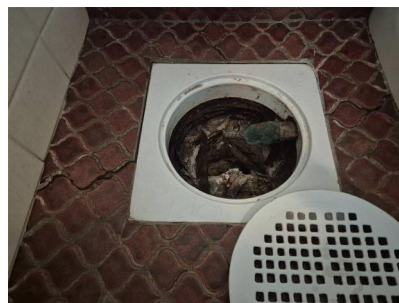
Inget att notera.

---

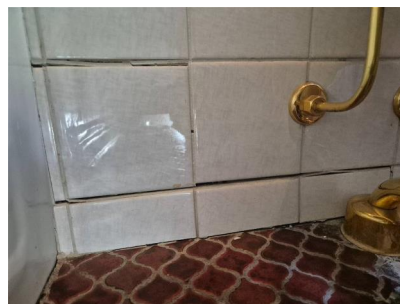
## Entréplan / Badrum/Wc



- Golvbrunnen var torrställd vid besiktningstillfället och noteras rostig.
- Större sprickor i golv i anslutning golvbrunn.
- Sprickor noteras även i kakelplattor bakom bidé och wc.



## Överlåtelsebesiktning storhus



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obett under en längre tid.

### Entréplan / Kök



Fuktskydd med uppvik finns ej i diskbänksskåp och under ena kylskåpet.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

Fuktindikering framför vitvaror och i diskbänksskåp gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Matsal



Inget att notera.

# Överlåtelsebesiktning storhus

---

## Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

---

## Övre plan / Trappa



Inget att notera.

---

## Övre plan / Sovrum 2 med handfat, mellanplan



Rekommenderas att installera ett vattenlarm i installationsschaktet för lättare upptäckt av ett ev läckage på anläggningen.

Lucka till schaktet finns i ena garderoben.



Mindre svikt/vibration upplevdes i golv.



---

## Övre plan / Allrum



Inget att notera.

---

## Övre plan / Sovrum 3 med tvättställ



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning storhus

---

### Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 5



Inget att notera.

---

### Övre plan / Passage



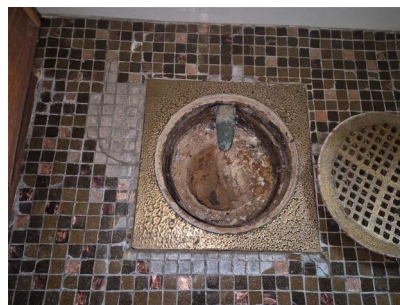
Inget att notera.

---

### Övre plan / Badrum/Wc



- Golvbrunnen var torrställd vid besiktningstillfället och noteras rostig.
- Sprickor i golv i anslutning golvbrunn och golv samt mosaiksläpp noteras.



Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

## Överlåtelsebesiktning storhus

### Övre plan / Badrum/Wc



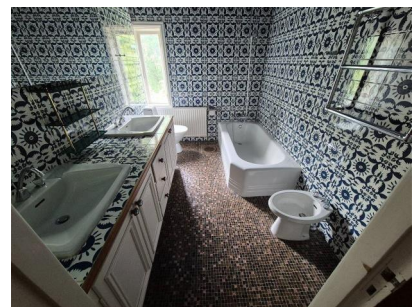
- Golvbrunnen var torrställd vid besiktningstillfället och noteras rostig.
- Mindre sprickor i golv i anslutning golvbrunn och mindre mosaiksläpp i anslutning.



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

### Övre plan / Sovrum 6

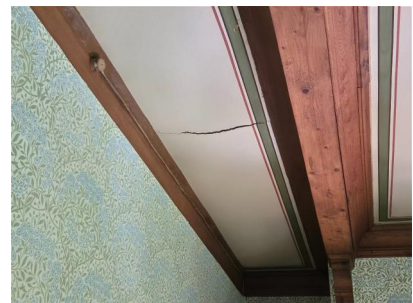


Inget att notera.

### Övre plan / Mindre allrum



Spricka noteras i spänntaket.



# Överlåtelsebesiktning storhus

---

## Vindsplan / Trappa med mindre förvaringsutrymme på vilplan.



Inget att notera.

---

## Vindsplan / Allrum



Inget att notera.

---

## Vindsplan / Sovrum 7



Inget att notera.

---

## Vindsplan / Klädkammare



Inget att notera.

---

## Vindsplan / Wc



Otät tröskel och mindre mosaiksläpp intill.

Dörr tar i karm.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

---

## Vindsplan / Kontor/- arbetsrum



Inget att notera.

---

## Souterrängkällare / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre.

Eftersom souterrängkällarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador.

Färg och putssläpp noteras.

Se även utvändigt stuprör.



## Överlåtelsebesiktning storhus

Golvkonstruktionen är okänd då den inte kunde verifieras vid besiktningstillfället. Bedömningen är att huset har betongplatta på mark med uppreglat och isolerat golv, alternativt torpargrund under matkällaren och bodelen.

Befintlig konstruktion riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om golvkonstruktion och syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

---

### Souterrängkällare / Hall



Inget att notera.

---

### Souterrängkällare / Matkällare



Inget att notera.

---

### Souterrängkällare / Förråd och arkivrum



Inget att notera.

---

### Souterrängkällare / Förråd



Inget att notera.

---

### Souterrängkällare / Mindre förråd



Inget att notera.

---

### Souterrängkällare / Tvättstuga



Äldre rostig gjutjärnsbrunn.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

# Överlåtelsebesiktning storhus

## Souterrängkällare / Dusch



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.

Äldre rostig gjutjärnsbrunn och mattsläpp intill.



Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

## Souterrängkällare / Bastu



Inget att notera.

## Souterrängkällare / Pannrum



Golvbrunn finns inte i utrymmet.

I denna typ av utrymme bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Vid eventuellt läckage finns golvbrunn i tvättstuga i anslutning.



Jordfelsbrytare finns installerad vid el-centralen.

Även flera mindre el-centraler med jordfelsbrytare finns installerade i huset.



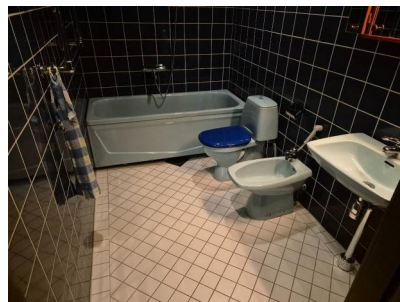
# Överlåtelsebesiktning storhus

## Souterrängkällare / Badrum/Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.



Tätskikt finns inte i golvbrunn.

När tätskikt saknas i golvbrunnen innebär det risk för fuktskador.



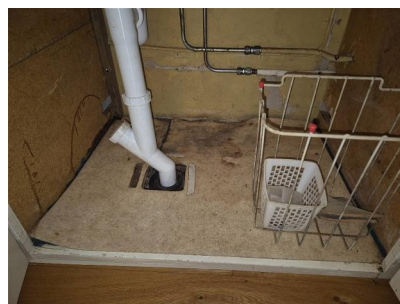
Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

## Souterrängkällare / Kök



Fuktindikering i diskbänkskåpet gav något förhöjda fuktindikationer och lukt av gnagare upplevdes.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



Fuktskydd finns ej i diskbänkskåp.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

## Överlåtelsebesiktning storhus



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Souterrängkällare / Sovrum 8



Inget att notera.

---

### Souterrängkällare / Toalett



Äldre rostig gjutjärnsbrunn.

---

### Souterrängkällare / Klädkammare



Inget att notera.

---

### Souterrängkällare / Allrum



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning storhus



### Byggnadsbeskrivning Garage (uppvärmt)

|                                                                               |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Byggnadsår:<br>1950-tal                                                       | Fönster:<br>2-glas kopplade fönster        |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:                                                        | Ventilation:<br>Självdreg (S)              |
| Hustyp, antal våningar:<br>Garage, 1-plan                                     | Värmesystem:<br>Direktverkande el          |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, eternitplattor fastsatta på underlagspapp | Grundkonstruktion:<br>Betongplatta på mark |
| Stomme, material:<br>Trä                                                      | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt      |
| Fasad:<br>Liggande träpanel                                                   | Garage:<br>.                               |

Övrigt:

Värde

# Överlåtelsebesiktning storhus

## Besiktningsutlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

---

#### Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

---

#### Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

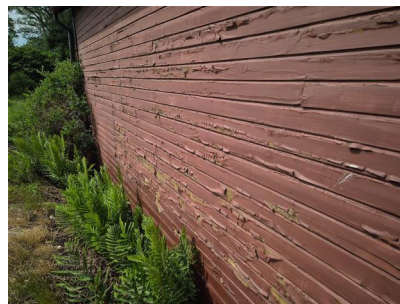
---

#### Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll./eventuellt byta av vissa panelbrädor.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.

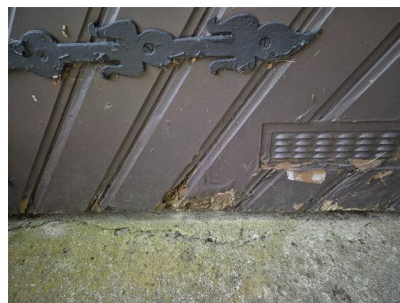


---

#### Utvändigt / Garageport



Rötskador finns i nederkant port.



## Överlåtelsebesiktning storhus

---

### Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

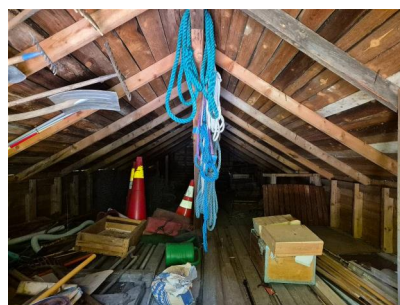
---

### Utvändigt / Vind



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak uppmättes till 8%.  
Risk för mikrobiell påväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.



---

### Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre.

Eterennittak och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Tak besiktat via mark.



---

### Garage invändigt / Garage



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning storhus

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*Olle Österman*

Olle Österman

Namn

Norrköping

Kontor

2026-06-09

Datum

# Överlåtelsebesiktning storhus

## Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

## Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlöpta/Anlöpning</b>        | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Asbest</b>                   | Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden. |
| <b>Bjälklag</b>                 | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Blindbotten</b>              | Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Boardskivor</b>              | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Flytande golv</b>            | Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Fuktkvot (FK)</b>            | Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Kryppgrund</b>               | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Läkt (strö- och bärläkt)</b> | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Lättbetong</b>               | Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Markplan</b>                 | Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Mikrobiell lukt</b>          | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Mikroorganismer</b>          | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Okulär besiktning</b>        | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Platta på mark</b>           | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Relativ fuktighet (RF)</b>   | Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Radon</b>                    | Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten.                                                                                                        |
| <b>Råspont</b>                  | Hyvlade och spontade bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Syll (syllkonstruktion)</b>  | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Överlåtelsebesiktning storhus

|                                         |                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taktäckning</b>                      | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.                                                                              |
| <b>Torpargrund</b>                      | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur.<br>Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.) |
| <b>Tryckimpregnering</b>                | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.                                                                        |
| <b>Uppreglat golv</b>                   | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.                                                                                                                                      |
| <b>Utreglad vägg</b>                    | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.                                                                                                                     |
| <b>Yttertakspanel/<br/>underlagstak</b> | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.                                                       |

# Överlåtelsebesiktning storhus

## Besiktningens villkor

### 1. Besiktningens syfte

- 1.1 Då en presumtiv köpare av en kommersiell fastighet beställer besiktning från Anticimex syftar besiktningen till att inför förvärvet till den del som framgår av dessa villkor uppfylla köparens undersökningsplikt mot avvikelse (fel) enligt bestämmelsen i 4 kap 19 § 2 st Jordabalken, med undantag för de i punkten 3 nedan uppräknade momenten. Besiktningen omfattar den eller de byggnader som anges i besiktningsprotokollet.
- Observera att köparen är skyldig att själv, eller genom fackman, undersöka fastigheten och de delar av byggnaderna som inte ingår i eller har exkluderats vid besiktningen.

### 2. Anticimex besiktning med mera

- 2.1 Anticimex åtar sig att på uppdrag av och för beställarens räkning genomföra den i dessa villkor beskrivna okulära överlåtelsebesiktningen, av den eller de byggnader som anges i besiktningsprotokollet. Besiktningen utförs av Anticimex specialistutbildade tekniker för byggnadsmiljö enligt Anticimex dokumenterade undersöknings-förfaranden och föreskrifter. Besiktningen omfattar följande fem moment (2.1.1–2.1.5):
- 2.1.1 Genomgång av lämnade upplysningar och handlingar. Anticimex går igenom de upplysningar och handlingar som fastighetens säljare gjort tillgängliga för undersökning, företrädesvis innan den okulära besiktningen. De handlingar som Anticimex genomgår i det enskilda fallet framgår av besiktningsprotokollet. Under inga förhållanden kontrollerar Anticimex handlingarnas eller dokumentens riktighet eller äkthet genom kontakt med myndigheter eller domstolar. I normala fall kontrolleras inte heller lämnade upplysningar;
- 2.1.2 Okulär besiktning. Anticimex besiktigar tillgängliga utrymmen i den eller de byggnader som omfattas. Med tillgängliga utrymmen avses sådana utrymmen som kan nås genom dörrar, anvisade öppningar, inspektionsluckor och liknande under förutsättning att de är minst krypbara. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. I Anticimex uppdrag ingår inte undanflyttning av lösöre, såsom möbler, växter, maskiner mm. Utvändiga ytor såsom fasader och tak besiktigas endast i den mån besiktningsmannen kan komma i direkt kontakt med ytan på ett säkert och enkelt sätt;
- 2.1.3 Fuktindikering i våtutrymmen. Anticimex kontrollerar genom fuktindikeringsinstrument aktuella våtutrymmen i den eller de byggnader som omfattas då misstanke om skada finns för att upptäcka eventuella pågående vattenskador i våtrum. Observera att fuktindikering inte är jämförbart med fuktmätning.
- 2.1.4 Kontroll av konstruktion, ingår i uppdraget om detta framgår av offert och/eller bokningsbekräftelse av uppdraget. Om så är fallet skall även omfattningen av denna kontroll framgå av offert och/eller boknings-bekräftelse. Kontrollen utförs på överenskommen plats för att i möjligaste mån ta reda på konstruktionens uppbyggnad samt utföra fuktmätningar. Kontrollen kan innebära att provhål behöver utföras. Då denna kontroll utförs på anvisade/överenskommen plats eller platser kan annan konstruktion och andra fuktvärden förekomma på andra ställen.
- 2.1.5 Bedömning av installationer ingår i uppdraget om detta framgår av offert och/eller bekräftelse av uppdraget. Om så är fallet noterar besiktningsteknikern i protokollet uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. Om besiktningsteknikern noterar en brist/skada kan denne göra en rekommendation om fördjupad undersökning. Någon riskbedömning eller rekommendation om åtgärd görs ej. Bedömningarna och rekommendationer kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Några andra under-sökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.
- 2.1.6 Analys av risk för skador. Baserat på de upplysningar fastighetens säljare lämnat, vad som framkommit vid granskningen av handlingar, vad som framkommit vid den okulära besiktningen, allmän kunskap om det område där den eller de besiktigade byggnaderna är belägna samt särskild kunskap om viss byggt teknik lämnar Anticimex en riskanalys. Analysen kan omfatta fel och brister som ännu inte lett till skada. Analysen kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker avseende en viss konstruktion eller ett visst förhållande som kan dölja en skada som inte upptäcks vid besiktningstillfället. I de fall notering görs under Analys av risk för skador, enligt ovan, kommer inte samma förhållanden noteras under Fortsatt teknisk undersökning eller Förslag på åtgärder. Observera att riskanalysen endast omfattar bedömning av information och upplysningar som Anticimex tagit del av eller som framkommit vid den okulära besiktningen.
- 2.1.7 Fortsatt teknisk undersökning eller Förslag på åtgärder. För det fall Anticimex i den okulära besiktningen (2.1.2), fuktindikeringen i våtutrymmen (2.1.3) bedömer att behov av (a) Fortsatt teknisk undersökning eller (b) Förslag på åtgärder föreligger antecknas sådant behov, i förekommande fall, i besiktningsprotokollet. (a) Fortsatt teknisk undersökning ingår inte i besiktningen om det inte bestämts särskilt. På begäran lämnar Anticimex särskild offert för sådan fortsatt teknisk undersökning. (b) Förslag på åtgärder lämnas vid typiska brister i vind, källare eller kryppgrund där bristen bedöms vara just den vanligaste bristen och som normalt kan åtgärdas på visst sätt. Observera att Förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.

### 3. Anticimex besiktning omfattar inte

- 3.1 Fuktmätning (annat än fuktindikering enligt 2.1.3); Fuktmätning kan dock utföras om detta avtalats särskilt.
- 3.2 Kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av hushållsmaskiner, eldstäder, rökgångar, murstock, värmepanna, maskinell utrustning, simbassänger med tillhörande pumpanläggningar, radonmätning, altaner, balkonger, utomhuspooler och andra markanläggningar samt mark, utanför eller intill, den eller de byggnader som avtalet omfattar. Bedömning av installationer kan dock utföras om detta avtalats särskilt. I sådana fall görs en invändig okulär besiktning för att upptäcka för en

## Överlåtelsebesiktning storhus

lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer.

- 3.3 Anmärkning på bagatellartade förhållanden, såsom droppande vattenkranar och inte heller slitage som kan hänföras till normalt bruk;
- 3.4 Ingrepp, mätningar, provtryckning och dylikt som inte särskilt angetts ovan i punkt 2; Fuktmätning kan dock utföras om detta avtalats särskilt.
- 3.5 Upplysningar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden, sedvanliga åldersförslitningar, eller om byggnadens planlösning är mer eller mindre praktisk.
- 3.6 Undanflyttning av lösöre, såsom möbler, växter, maskiner med mera.

### 4. Beställarens åtaganden – säljarens uppgiftsskyldighet med mera

- 4.1 Beställaren svarar för att fastighetens säljare lämnar nödvändig information samt assisterar Anticimex på sätt som framgår nedan.
- 4.2 Fastighetens säljare skall lämna fullständiga uppgifter om den eller de byggnader som avtalet omfattar och att visa eller tydligt upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna. Upplysningsskyldigheten gäller vidare tidigare förekomst av, eller misstanke om, fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador samt reparationer i anledning av därav samt alla andra upplysningar om misstänkta fel, brister, lukter eller andra omständigheter som Anticimex besiktningspersonal skäligen bör känna till för utförandet av sitt uppdrag för beställaren.
- 4.3 Fastighetens säljare skall bereda Anticimex besiktningspersonal tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden som kan nås genom befintliga öppningar, till exempel dörrar eller inspektionsluckor, under Anticimex personals ordinarie arbetstid.
- 4.4 Fastighetens säljare skall noggrant efterfölja eventuella instruktioner, som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.
- 4.5 För det fall att beställaren anser att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet skall beställaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering.

### 5. Befrielsegrunder

- 5.1 Om fullgörandet av Anticimex åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som Anticimex inte råder över och inte heller har kunnat förutse såsom krig, mobilisering, uppror, beslag, valutarestriktioner, knapphet på transportmedel, allmän varuknapphet eller inskränkningar i fråga om drivkraft, störningar på arbetsmarknaden, myndighetshinder, exceptionella väderförhållanden eller likvärdiga omständigheter är Anticimex inte skyldigt att utföra sina åtaganden så länge hindret eller svårigheterna varar och inom skälig tid häfter. Består hindret eller svårigheterna alltså efter två månader, har Anticimex uppdragsgivare rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

### 6. Besiktningsprotokollet – Reklamation - Ansvar

- 6.1 Besiktningsprotokollet förutsätter att de uppgifter som fastighetens säljare lämnat är fullständiga och korrekta.
- 6.2 Besiktningsprotokollet upprättas endast till förmån för beställaren. Besiktningsprotokollet får inte, utan Anticimex skriftliga godkännande, användas av annan än beställaren, eller i annat syfte än som anges i 1.1–1.2. Om så sker friskriver sig Anticimex från allt ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet.
- 6.3 Begärs inte sådan komplettering som avses i 4.5 kan beställaren inte reklamera uppdraget med hänvisning till information som beställaren hävdar har givits muntligen. Anticimex friskriver sig därför från allt ansvar som hänförs till muntliga utlåtanden.
- 6.4 Begärs inte sådan komplettering som avses i 4.5 kan beställaren inte reklamera uppdraget med hänvisning till information som beställaren hävdar har givits muntligen. Anticimex friskriver sig därför från allt ansvar som hänförs till muntliga utlåtanden.
- 6.5 Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt skall underrättelse göras till Anticimex genom reklamation snarast möjligt efter det att beställaren märkt eller bort märka felet. Reklamation skall ske senast inom två år från att överlåtelsebesiktningen utfördes. Försummas reklamationsfristen får inte eventuella fel göras gällande.
- 6.6 Anticimex svarar enligt skadeståndsrättsliga regler för skada som vållats genom försummelse av Anticimex personal vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 15 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring per skadetillfälle.
- 6.7 Anticimex friskriver sig vidare för samtliga skador understigande 50 procent av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
- 6.8 Ersättning för reklamationer lämnas enligt skadeståndsrättsliga regler.

### 7. Priset samt följder av ogenomförbart uppdrag och avbokning

- 7.1 Lämnad prisoffert gäller i 30 dagar.
- 7.2 Fakturering sker i samband med att Anticimex lämnar sin rapport över uppdraget och betalning skall erläggas inom 15 dagar från fakturadatum.
- 7.3 Kan arbetet inte utföras på avtalad tid därför att Anticimex inte får tillgång till byggnaden äger Anticimex rätt att debitera resekostnader, tidsförlust och administrativa kostnader enligt av Anticimex fastställd prislista.
- 7.4 Kan endast del av arbetet utföras därför att Anticimex inte får tillgång till delar av byggnaden, såsom enskilda lägenheter eller lokaler, kommer dessa inte att omfattas av besiktningsprotokollet. Kompletterande besiktning av dessa delar kan beställas som särskilt uppdrag och faktureras särskilt.

## Överlåtelsebesiktning storhus

- 7.5 Avbokas uppdraget inom 48 timmar före avtalad tid äger Anticimex rätt att debitera avbokningsavgift för förlorad intäkt och administrativa kostnader enligt av Anticimex fastställd prislista.

### 8. Kundregister, marknadsföring och nyttjande av information

- 8.1 I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig. De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse. Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplat till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande. Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på [anticimex.se/integritetspolicy](https://anticimex.se/integritetspolicy). Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på [gdpr@anticimex.se](mailto:gdpr@anticimex.se), ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).