

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus



### Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Nygärdet 5	
Fastighetsägare: Peter Nyman / Josefin Nyman	
Fastighetsadress: Boställsvägen 10	
Postnummer: 904 33	Ort: Umeå

### Uppdragsgivare

Namn: Peter Nyman / Josefin Nyman	
Adress: Boställsvägen 10	
Postnummer: 904 33	Ort: Umeå

### Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-10-22	Protokollnummer: 68578711
Temperatur: 7 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Dara Kalateh	
E-post: Dara.Kalateh@Anticimex.se	
Kontor: Umeå	
Övriga närvarande: Säljare	

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1958. Nedan påtalas de delar som är särskilt viktigt.

**Utomhus.**

- Utvändigt fuktskydd vid källarväggar är äldre, och att systemet kan ha nedsatt funktion.
- Mer omfattande skador noterades på fasaden vid balkongen, tillhörande lägenhet 1002. Det rekommenderas kontakt med en byggnadsentreprenör för bedömning/åtgärdsförslag på denna del.

**Inomhus**

- Vissa våtutrymmen i huset är äldre och har uppnått sin tekniska livslängd. Och att dusch/toaliet på källarplan har fuktskador där det idag rekommenderas åtgärd.
- Delar av husets avloppsledningar är äldre, och har uppnått sin tekniska livslängd.

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. Jag rekommenderar att du som köper huset gör en besiktningsgenombgång med oss på Anticimex så du har möjlighet att diskutera hela protokollet och ställa frågor. Har du som spekulant någon enstaka fråga på det som står i protokollet går det bra att ringa, sms: a eller mejla.

Mvh, Dara Kalateh

Tel: 073-6993240 // Mejl: Dara.Kalateh@Anticimex.se

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av 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 allvarligare 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.



#### Obesiktigad 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 kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus



"Villkor och protokoll Anticimex Överlåtelsebesiktning Storhus" 2020-06-24 Anticimex

### Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår: 1958	Ventilation: Självdrag (S)
Ombyggnad/Tillbyggnad: Ej aktuellt	Värmesystem: Bergvärmepump kopplat till radiatorer
Hustyp, antal våningar: Flerbostadshus, 2-plan med källare	Fönster: 3-glas fönster / 2-glas källarfönster
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Plåt	Fasad: Puts
Grundkonstruktion: Källare	Terrängförhållanden: Mindre trädgårdstomt
Stomme, material: Betong	Garage: Garage i länga ingår inte i uppdraget

Övrigt: Vinden nås från trapphuset via lucka.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Besiktningssutlåtande

#### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har ägt fastigheten, 2019, Muntliga upplysningar lämnade via säljare.

2009

Lägenhet 1001 har bytt samtliga fönster

2010:

Lägenhet 1002, har bytt samtliga fönster

2012/2013:

lägenhet 1101, har bytt samtliga fönster

2017

- Yttertakets renoverades.

2017:

- Lägenhet 1102 har bytt samtliga fönster.

- Ny Bergvärme installerades.

2021:

Altan vid lägenhet 1002 byggdes.

2024:

Ny inkommande vattenledning från gatan till huset. Då röret hade frusit, utfört av Johanssons rör.

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

##### Utvändigt

---

##### Markförhållanden



Inget att notera.

---

##### Sockel



Inget att notera.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Utvändigt

#### Fasad

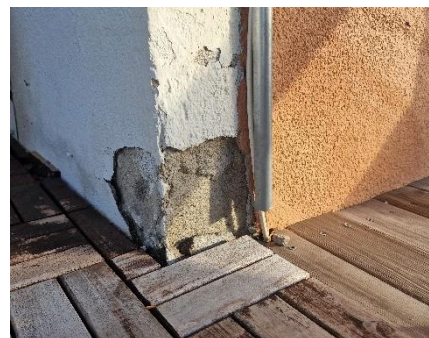


Spricko/skador finns i fasaden, vid balkongen till lägenhet 1002

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.

\*Se även "Lägenhet 1002/sovrum 1".

Kontakt med en byggnadsentreprenör rekommenderas för bedömning/åtgärd.



Sprickor samt färgsläpp noterades på vissa delar av fasaden.



#### Dörrar



Ytterdörren till trapphuset är äldre och har slitageskador.



#### Fönster



Källarfönster har färgsläpp/torrspäckor, utför målning/underhåll.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Utvändigt

#### Hängrännor/Stuprör



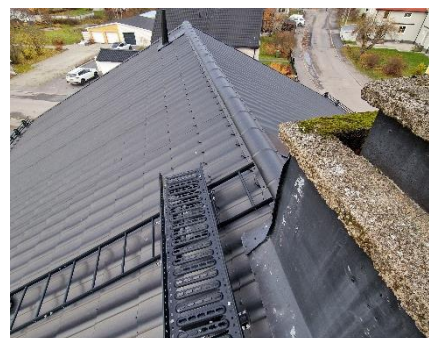
Stuprör är inte anslutet till markledning.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



#### Tak

Taket är besiktat från takstege, av det som gick att se noterades följande:



Äldre plåtdetaljer vid skorsten samt taklucka till vind, på yttertaket är inte utbytta i samband med takrenoveringen.



Tättningslist vid nockplåten har släppt på vissa delar.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Utvändigt



Delar av takutsprånget har färgsläpp/torrspäckor, utfört målning/underhåll.



### Utvändigt / Vind



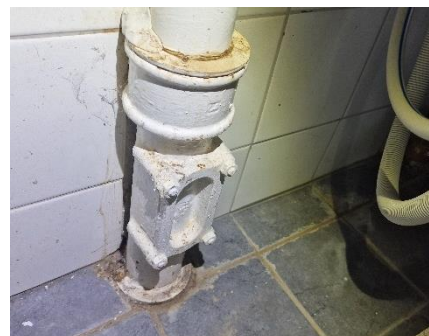
Inget att notera.



### Hela huset / Allmänt



Delar av husets avlopp består av gjutjärnsrör. Dessa rörledningar i huset är av äldre standard. Äldre rörledningar riskerar med tiden att rosta sönder, vilket kan leda till läckage och fuktrelaterade skador. Vissa handfat i huset hade även dålig avrinning.



### Invändigt

#### Trapphus .



Inget att notera.

#### Lägenhet 1002 / Entréhall



Inget att notera.

#### Lägenhet 1002 / Klädkammare



Inget att notera.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Invändigt

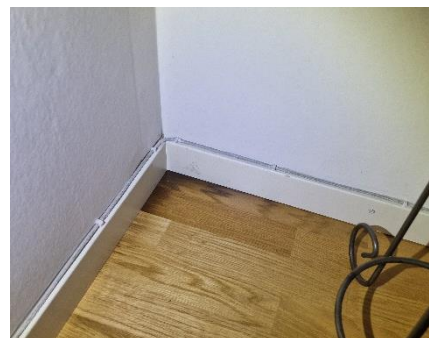
#### Lägenhet 1002 / Sovrum 1



Missfärgningar noterades i hörnet av utrymmet, mot utsidan/balkongen. Vid kontroll under dagens besiktning påvisades förhöjda fuktindikationer.

\*Se även "Utvändigt/Fasad".

Kontakt med en byggnadsentreprenör rekommenderas för bedömning/åtgärd.



#### Lägenhet 1002 / Vardagsrum



Inget att notera.

#### Lägenhet 1002 / Dusch/Toalett



Rör genomföring finns i golv.

När rör genomföringar finns i golv är det inte fackmässigt\* utfört. Rör genomföringar i golv medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. \*Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material. Om dessa regler och anvisningar inte följs och en skada inträffar riskerar man att få en nedsatt eller utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

#### Lägenhet 1002 / Sovrum 2



Inget att notera.

#### Lägenhet 1002 / Sovrum 2



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp, samt under kyl/frys.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Invändigt



Upphängningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphängningsbygel.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Lägenhet 1001 / Entréhall



Inget att notera.

### Lägenhet 1001 / Kök



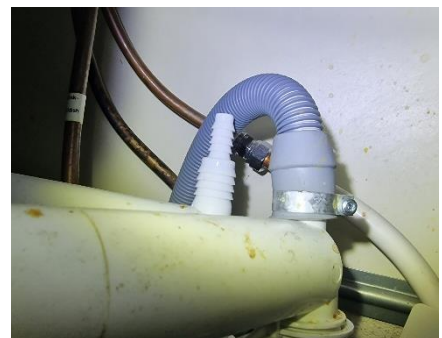
Fuktskydd saknas i diskbänksskåp, samt under kyl/frys.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Upphängningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphängningsbygel.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Invändigt



Golvet har svällt framför kylan, sannolikt pga kondensvatten från kylan. Vid kontroll under dagens besiktning påvisades inga förhöjda fuktindikationer.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Lägenhet 1001 / Dusch/Toalett



Rör genomföring finns i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Lägenhet 1001 / Vardagsrum



Inget att notera.

### Lägenhet 1001 / Sovrum 2



Inget att notera.

### Lägenhet 1001 / Klädkammare



Inget att notera.

### Lägenhet 1102 / Entréhall



Inget att notera.

### Lägenhet 1102 / Klädkammare



Inget att notera.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Invändigt

#### Lägenhet 1102 / Sovrum 1



Inget att notera.

#### Lägenhet 1102 / Vardagsrum



Inget att notera.

#### Lägenhet 1102 / Dusch/Toalett



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.



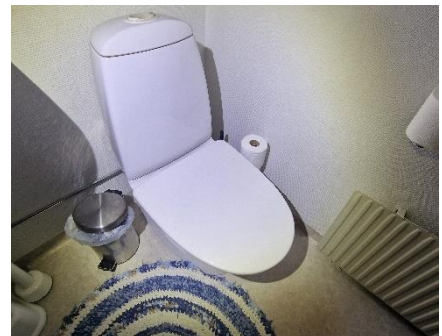
Rör genomföring finns i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.



WC-stolen är lös.

Det finns risk för fuktskador eftersom WC-stolen är lös. Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

#### Lägenhet 1102 / Sovrum 2



Inget att notera.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Invändigt

#### Lägenhet 1102 / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp, samt under kyl/frys.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Upphångningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

För att hindra brott på avloppslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

#### Lägenhet 1101 / Entréhall



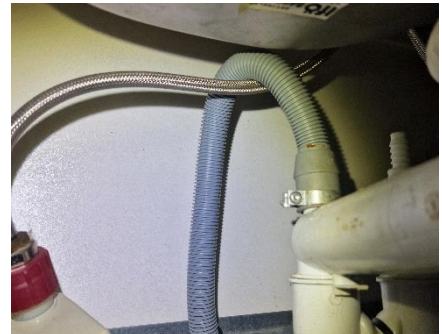
Inget att notera.

#### Lägenhet 1101 / Kök



Upphångningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

För att hindra brott på avloppslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Invändigt

#### Lägenhet 1101 / Sovrum 1



Utrymmet är fyllt med lösöre.

Utrymmet kunde inte besiktigas till fullo, då det är fyllt med lösöre.

Av det som gick att se fanns det inget att notera.

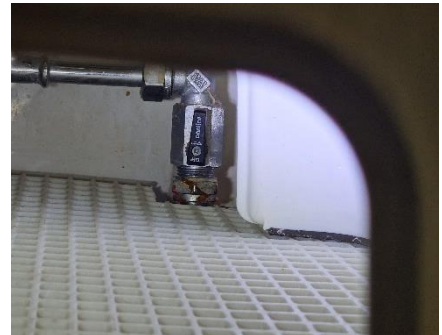


#### Lägenhet 1101 / Dusch/Toalett



Rör genomföring finns i golv.

När rör genomföringar finns i golv är det inte fackmässigt\* utfört. Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. \*Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material. Om dessa regler och anvisningar inte följs och en skada inträffar riskerar man att få en nedsatt eller utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

#### Lägenhet 1101 / Vardagsrum



Inget att notera.

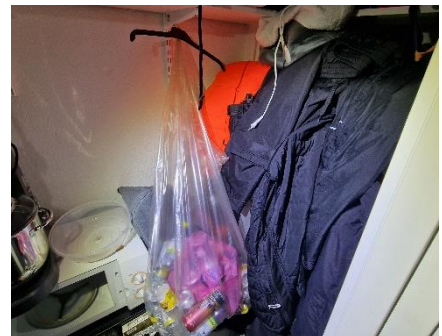
#### Lägenhet 1101 / Klädkammare



Utrymmet är fyllt med lösöre.

Utrymmet kunde inte besiktigas till fullo, då det är fyllt med lösöre.

Av det som gick att se fanns det inget att notera.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Invändigt

#### Källarplan / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre.

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



Delar av källaren har äldre radiatorkranar (slottsventiler).

Med stigande ålder blir packningarna otäta och detta medför i sin tur att läckage lätt kan uppstå, framför allt i samband med att man vrider på kranarna.



#### Källarplan / Hall



Inget att notera.

#### Källarplan / Tvättstuga/Torkrum



Inget att notera.

#### Källarplan / Förråd



Inget att notera.

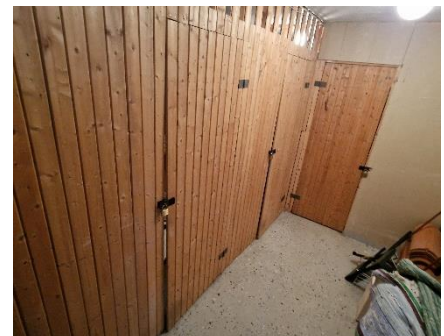
#### Källarplan / Allmän matkällare



Samtliga dörrar var låsta.

Utrymmet kunde inte besiktigas till fullo, då det var låst.

Av det som gick att se fanns det inget att notera.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Invändigt

#### Källarplan / Pannrum/Förråd



Inget att notera.

#### Källarplan / Allmän förråd



Samtliga dörrar var låsta, och fyllda med lösöre.

Utrymmet kunde inte besiktigas till fullo, då det var låst.

Av det som gick att se fanns det inget att notera.



#### Källarplan / Hobbyrum



Uppreglat golv finns i utrymmet.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen. Denna konstruktion kan få skador på grund av naturlig fuktvandring.



#### Källarplan / Lägenhet / Allmänt



Uppreglat golv finns i utrymmet.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen. Denna konstruktion kan få skador på grund av naturlig fuktvandring.





# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Invändigt

#### Källarplan / Lägenhet / Entréhall / Kök



Droppläckage noterades från avloppet i diskbänkskåpet. Missfärgningar och svälld bottenskiva. Det rekommenderas att man åtgärdar läckaget. Vid osäkerhet, kontakta en VVS. firma.



#### Källarplan / Lägenhet / Sovrum / Vardagsrum



Inget att notera.

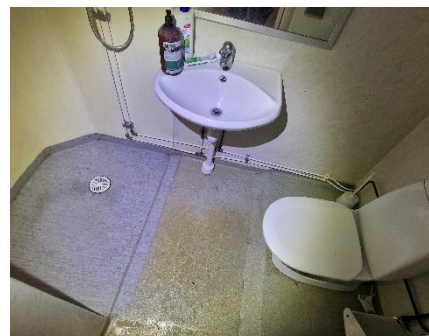
#### Källarplan / Lägenhet / Dusch / Toalett



Spricka noterades på golvmattan nedanför toaletten, utrymmet har passerat sin tekniska livslängd, och att rörgenomföringar finns genom golvet.

Vid kontroll under dagens besiktning påvisades förhöjda fuktindikationer på denna del.

Kontakt med en byggnadsentreprenör rekommenderas för bedömning/åtgärd. Nuvarande försäkringsbolag bör även kontaktas för att avgöra om skadan är ersättningsbar.



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*Dara Kalateh*  
Besiktningsteknikers underskrift

Dara Kalateh  
Namnförtydligande

Umeå  
Kontor

2024-10-22  
Datum

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar 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. Kachel 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 besiktningssprotokollet

<b>Anlöpta/Anlöpning</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<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 kryppbart (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 forma 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>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. Inngolvet 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 brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

<b>Torpargrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. 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/ underlagstak</b>	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### Besiktning 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 besiktningssprotokollet. 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 besiktningssprotokollet. 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 besiktningssprotokollet. 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 nå genom dörrar, anvisade öppningar och inspektionsluckor samt liknande under förutsättning att de är minst krypbara. I Anticimex uppdrag ingår inte undanflyttning av lösöre, såsom möbler, växter, maskiner med mera. Utvändiga ytor såsom fasader och tak besiktigas endast i den mån besiktningssmannen kan komma i direkt kontakt med ytan på ett säkert och enkelt sätt;
- 2.1.3 Fuktindikering i våtutrymmen. Anticimex kontrollerar genom fuktindikeringens instrument 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 fuktmetning.
- 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 fuktmetningar. Kontrollen kan innebära att provhåll 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 undersökningar 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 besiktningssprotokollet. (a) Fortsatt teknisk undersökning ingår inte i besiktningen om det inte beställts särskilt. På begäran lämnar Anticimex särskild offert för sådan fortsatt teknisk undersökning. (b) Förslag på åtgärder lämnas vid typiska brister i vind, källare eller krypgrund 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.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### 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 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 lämna 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 besiktningsspersonal skäligen bör känna till för utförandet av sitt uppdrag för beställaren.
- 4.3 Fastighetens säljare skall bereda Anticimex besiktningsspersonal tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden som kan nå 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 besiktningssprotokollet 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 härefter. Består hindret eller svårigheterna alltiämt efter två månader, har Anticimex uppdragsgivare rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

### 6. Besiktningssprotokollet – Reklamation - Ansvar

- 6.1 Besiktningssprotokollet förutsätter att de uppgifter som fastighetens säljare lämnat är fullständiga och korrekta.
- 6.2 Besiktningssprotokollet upprättas endast till förmån för beställaren. Besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.
- 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.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

### 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 besiktningssprotokollet. Kompletterande besiktning av dessa delar kan beställas som särskilt uppdrag och faktureras särskilt.
- 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

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner.

Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, till exempel om en kreditupplysning behöver tas. Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. 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, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten.

Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik. Uppgifterna 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 ett villa-, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningssprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningssprotokoll som underlag vid så kallad besiktningssgenomgång med köpare av

en fastighet.

Vi använder besiktningssprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet. Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller [sweden.privacy@anticimex.se](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Läs mer på [anticimex.se/personuppgifter](http://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.