

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Högsta 29:4	
Fastighetsägare: Camilla Maria Fredriksson	
Fastighetsadress: Högstavägen 31	
Postnummer: 804 25	Ort: Gävle

Uppdragsgivare

Namn: Camilla Maria Fredriksson	
Adress: Nymnenvägen 5	
Postnummer: 80597	Ort: Gävle

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-03-31	Protokollnummer: 69614507
Temperatur: 5 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Tony Harström	
E-post: tony.harstrom@anticimex.se	
Kontor: Gävle	
Närvarande: Uppdragsgivare.	

Överlåtelsebesiktning storhus



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Det här huset med källare och torpargrund som grundläggning byggdes ursprungligen 1929. Sedan huset byggdes har olika renoveringar utförts genom åren. Efter att nuvarande ägare köpte huset 1984 har bland annat fönstren bytts ut, ny fasad och nytt tak monterats. Min uppfattning är ett omhändertaget stabilt hus.

På alla hus, nya som gamla, finns dock alltid något att göra. Exempelvis är det bra om källaren kan värmas upp mer vilket hjälper till att torka ut golv/väggytorna. Andra exempel är våtrummen i lägenheterna (utom i lägenhet 3) som är i behov av renovering. Alternativ innan eventuell renovering kan vara att installera duschkabiner vilket effektivt begränsar fuktbelastningen mot omkringliggande golv/väggytor.

Jag observerade lokala formförändringar på några fönstersmygar i lägenheter mot norra sidan av huset. Inga tecken på utvändiga brister kunde observeras och min bedömning är att detta är gammalt. 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.

Hälsning Tony
Anticimex Gävle
Tel: 070-3420742

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.



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

Överlåtelsebesiktning storhus



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1929	Fönster: 2- och 3-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1984-2025 (renoveringar/underhåll)	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Hyreshus, 2½-plan	Värmesystem: Direktverkande el, kakelugnar, braskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt	Grundkonstruktion: Källare och torpargrund
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage/tvättstuga i länga, ingår inte i uppdraget

Övrigt:

För mer detaljerad information om huset och lämnade upplysningar, hänvisas till uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktning storhus

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Huset hyrdes från slutet på 1980 och köptes under 1984. Förutom normalt underhåll och ytskiktsrenoveringar genom åren har bland annat följande utförts, av uppdragsgivare samt med fackmässig hjälp:

- Det finns totalt 4 st lägenheter i huset. Det finns även yta i del av entréplan som går att bygga om till en lägenhet.
- Våtrummen i lägenheterna (förutom i lägenhet 3 som renoverades 2025) är renoverade i slutet på 1990-talet.
- Källaren är till största delen utgrävd av tidigare ägare. Det finns en mindre del som inte är utgrävd.
- Omdränering har utförts (blästring av husgrunden, målning med både kall- och varmasfalt, isolering och lättdränerat material återfyllt samt att marken asfalterats).
- Inkommande vatten och avlopp är utbytt till gatan.
- I källaren finns en brunn i ett av rummen som samlar upp grundvatten. Det går en vattenåder genom huset.
- Under regnoväddret i augusti 2021 kom det in lite vatten i källaren, inga följdskador uppstod.
- Ett mindre stopp har nyligen inträffat i avloppet. Slamsugningsbil har varit på plats och åtgärdat stoppet.
- El-system har renoverats i lägenheterna men inte i källarplan.
- Det finns totalt 4 kakelugnar och en braskamin. Brandskyddskontroll har utförts och en av kakelugnarna har eldningsförbud. Sotning utfördes 2025.
- Fastighetens fönster har bytts ut vid olika omgångar.
- Ny fasadpanel har monterats ca 2022.
- Yttertak har renoverat ca 2016.
- All ovanstående information har lämnats av uppdragsgivare.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning storhus

Utvändigt / Sockel



Mindre ptssläpp observerades på grundsockeln. Detta har antagligen uppstått efter att snö legat mot grunden under vintern. Bedöms inte ha lett till några bakomliggande skador.



Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Ett underhållsbehov förekommer på vissa källarfönster.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



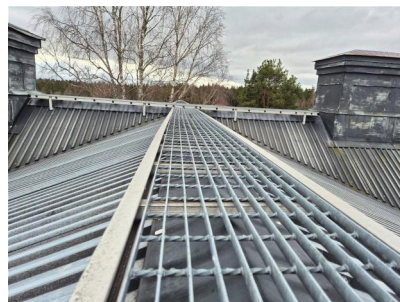
Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning storhus

Utvändigt / Tak



Besiktning av yttertaket har genomförts från marken samt från fasadstegen av säkerhetsskäl. Inget finns att notera.



Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet är mycket begränsat besiktad i området mot nordöstra sidan då landgång saknas. Lokala fuktfläckar observerades på insida yttertak, inga förhöjda fuktvärden kunde uppmätas.

Att mer eller mindre fuktfläckar förekommer på en äldre vind är svårt att undvika enligt min uppfattning. Eftersom taket är renoverat bedöms fläckarna ha uppstått innan renoveringen.



Utvändigt / Torpargrund



Krypgrunden har ej besiktigats då lucka till utrymmet saknas.

Överlåtelsebesiktning storhus

Utvändigt / Inglasat uterum



Inglasade uterum / altaner är oftast inte byggda med samma byggstandard som huvudbyggnader. Exempelvis takkonstruktioner bedöms ofta bestå av underdimensionerade takbjälkar med långa spännvidder och ofta liten till ingen taklutning alls.

Taken är ofta av plast som lätt spricker. Vintertid bör man tänka på att ta bort snön för att inte bygga upp större snötyngder. Risk kan annars finnas för skador i takmaterial/takkonstruktioner. Lokala rötskador observerades i trädetaljer på altanen.



Utvändigt / Källartrapp



Vid källartrappan man med fördel ett skärmtak eller liknande monteras för att skydda mot nederbörd.



Hela huset / Allmänt



I några av fönstren på norra sidan observerade jag formförändringar i fönstersmygar. Inga tecken på utvändiga brister eller förhöjda fuktvärden kunde noteras och detta bedöms därför vara mindre brister.

Entréplan lägenhet 1 / Entréhall



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Överlåtelsebesiktning storhus

Entréplan lägenhet 1 / Dusch/Toalett



Våtrummet har äldre yt-/tätskikt. Sprickor finns i kakelplattor vid ett innerhörn i duschplatsen, den äldre golvbrunnen har hamnat för nära väggen vid tidigare renovering och toalettstolen sitter inte fast. Trasiga kakelplattor förekommer även i utrymmet utanför duschen.

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



Entréplan lägenhet 1 / Vardagsrum



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Entréplan lägenhet 1 / Sovrum 1



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Entréplan lägenhet 1 / Klädkammare



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Entréplan lägenhet 1 / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet och bör kompletteras för att lättare upptäcka och skydda mot eventuella läckage.

Entréplan lägenhet 1 / Sovrum 2



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Överlåtelsebesiktning storhus

Entréplan lägenhet 2 / Allmänt



Lägenheten är inte färdigställd.



Övre plan lägenhet 3 / Trappa



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Övre plan lägenhet 3 / Hall



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Övre plan lägenhet 3 / Dusch/Toalett



Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

Övre plan lägenhet 3 / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet samt under kyl/frys. Detta bör kompletteras för att lättare upptäcka och skydda mot eventuella läckage.

Övre plan lägenhet 3 / Vardagsrum



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Övre plan lägenhet 3 / Sovrum



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Överlåtelsebesiktning storhus

Övre plan lägenhet 5 / Trappa



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Övre plan lägenhet 5 / Hall



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Övre plan lägenhet 5 / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet och bör kompletteras för att lättare upptäcka och skydda mot eventuella läckage.

Övre plan lägenhet 5 / Vardagsrum



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Övre plan lägenhet 5 / Sovrum



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Övre plan lägenhet 5 / Dusch/Toalett



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och en äldre golvbrunn som inte byttes ut vid tidigare renovering. Rörledningar finns i golvet (godkänt före 2005), småsprickor finns i kakelplattor vid innerhörn i duschplatsen. Lösa klinkerplattor observerades innanför dörren och brister finns i golvlutningen.

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



Vindsplan lägenhet 5 / Allrum



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Överlåtelsebesiktning storhus

Vindsplan lägenhet 5 / Förråd



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Vindsplan lägenhet 5 / Klädkammare



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Vindsplan lägenhet 4 / Trappa



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Vindsplan lägenhet 4 / Förråd



Förrådet var belamrat med föremål vid besiktningen och kunde inte besiktas.

Vindsplan lägenhet 4 / Hall



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Vindsplan lägenhet 4 / Klädkammare



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Vindsplan lägenhet 4 / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet samt under kyl/frys. Detta bör kompletteras för att lättare upptäcka eventuella läckage.

Vindsplan lägenhet 4 / Vardagsrum



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Vindsplan lägenhet 4 / Passage



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Överlåtelsebesiktning storhus

Vindsplan lägenhet 4 / Dusch/Toalett



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och en äldre golvbrunn utan klämring. Duschblandaren sitter inte dikt mot väggen och missfärgningar finns på yt/tätskikten som tyder det på brister med ventilationen (observera att besiktning av bostadens ventilation ingår inte i besiktningsomfattningen).

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



Vindsplan lägenhet 4 / Sovrum 1



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Vindsplan lägenhet 4 / Sovrum 2



Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Källarplan / Allmänt



Källaren är en äldre råkällare. Putssläpp och missfärgningar förekommer på väggar/golv.

I ett rum mot sydvästra delen finns en brunn i betongplattan för uppsamling av grundvatten enligt upplysning från uppdragsgivare.

Så länge källaren används utifrån de faktiska förutsättningar som råder i en äldre källare, är skaderisken liten enligt min uppfattning.

Komplettera gärna med mer element för en torrare miljö och klamra fast avloppstammen bättre.



Överlåtelsebesiktning storhus

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tony Harström	Gävle	2026-04-07
Namn	Kontor	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

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Asbest	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.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	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.
Fuktkvot (FK)	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.
Kryppgrund	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).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	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.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	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.
Relativ fuktighet (RF)	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.
Radon	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.
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

Överlåtelsebesiktning storhus

Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	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.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Överlåtelsebesiktning 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 besiktningens protokoll.
- 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 besiktningens protokoll. 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 besiktningens protokoll. 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 undanfrysning av lösöre, såsom möbler, växter, maskiner mm. 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 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 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 besiktningens protokoll. (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 åldersförlitningar, 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 herefter. 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 kopplad 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. 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, 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).