

**Besiktningsnr Ö4406-0047**

**Fastighetsbeteckning:** Söderköping Gibbenäs Haga

**Fastighetens adress:** Gibbenäs  
614 98 Sankt Anna

**Fastighetsägare, namn:**

**Uppdragsgivare, namn:** Katarina I

**Uppdragsgivare, adress:**

**Besiktningsdatum:** 2006-05-19

**Besiktningsman:** Lena Karlsson

**Temperatur:** +12°C

**Väderlek:** Mulet

**Närvarande:** Katarina & Marie  
Joakim och Stefan  
Lena Karlsson, besiktningsman Anticimex.

***Köpare som uppdragsgivare***

Som presumtiva köpare har Ni en **kvarstående undersökningsplikt** beträffande de delar av fastigheten som inte omfattas av besiktningen. De viktigaste undantagen är:

- Det som finns utanför bostadsbyggnaden såsom avloppsanläggning, altan mm
- El-, ventilations-, värme-, vatten- och sanitetsinstallationer
- Skorsten, eldstäder och värmepanna
- Hushållsmaskiner och annan maskinell utrustning
- Radon och asbest
- Vattnets kvantitet och kvalitet
- De byggnadsdelar eller ytor som inte besiktigats; exempel på detta är ytor som täcks av snö, möbler, mattor, tavlor samt utrymmen och byggnadsdelar som saknar inspektionsluckor eller är belamrade med exempelvis lösöre.

Om Ni anser att någon uppgift som lämnats muntligen av besiktningsmannen saknas i protokollet, skall Ni genast kontakta Anticimex för att få skriftlig komplettering av protokollet.

***Säljare som uppdragsgivare***

Om säljare av fastighet är uppdragsgivare till besiktningen, bör köparen genomföra en köpargenomgång med besiktningsmannen för att, dels fullfölja del av köparens undersökningsplikt med bla de undantag som beskrivs ovan, dels att få besiktningsmannens förklaringar och motiveringar på protokollets innehåll.

## Information kring begreppet fukt och vad man kan förvänta sig av ett hus

### Vad är fukt?

All luft innehåller mer eller mindre fukt, vi kan dock inte se den med blotta ögat förrän den fälls ut i form av små vattendroppar mot t ex en yta av metall eller glas.

Redan innan man kan se fukten kan den ställa till med problem genom att den påverkar material i form av korrosion och tillväxt av mikroorganismer.

### Vad kan man förvänta sig av ett hus?

I stort sett alla hus har någon form av brister och fel som antingen innebär att någon form av skada redan finns eller att det föreligger risk för framtida skador.

Vi vill, med denna information, göra dig uppmärksam på att ett hus kräver kontinuerligt underhåll. Alla byggnadsdelar utsätts för slitage. Lättast att upptäcka är att synliga delar såsom golv och väggbeklädnader spricker eller blir väldigt slitna.

Men även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för slitage. T.ex. fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Dessa delar utsätts dagligen för slitage, utan att du märker det. En fuktisolering och en dräneringsledning har en genomsnittlig livslängd på ca 20 år. Är t.ex. en dräneringsledning eller fuktisolering äldre än ca 20 år har den normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att skador kan uppstå. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid och geografi, även detta kan leda till skador. Detsamma gäller även träkonstruktioner ovan en betongplatta (ex ett gillestugugolv).

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 klinkers fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet är monterat 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. Ej fackmässiga utföranden ersätts normalt inte av villa/fritidshus försäkringen.

*Denna information är allmänt hållen, men är en del av besiktningsutlåtandet.*

**Byggnadsbeskrivning**

Byggnadsår:	Början av 1900-talet.
Hustyp, antal våningar:	1½-plans hus.
Taktyp och takbeklädnad:	Valmat tak med underlagstak av trä och takbeklädnad av tegelpannor.
Grundkonstruktion:	Torpargrund med natursten och träbjälklag.
Stomme, material:	Trä i ytterväggar, mellanväggar, takstolar och mellanbjälklag.
Ventilation:	Självdragsventilation.
Värmesystem:	Eldstäder.
Fönster:	2-glas kopplade bågar. Enkelglas.
Fasad:	Trä.
Terrängförhållanden:	Trädgårdstomt.
Garage:	Finns ej.

**1. Genomgång av lämnade upplysningar och handlingar**

Muntliga upplysningar:	Några muntliga upplysningar har ej lämnats.
Skriftliga upplysningar:	Mäklarens objektsbeskrivning (2 sidor).

**2. Okulär besiktning****2.1 Utvändigt:**

Markförhållanden:	Marken sluttar ner mot husets entrésida.
Sockel:	Inget att notera.
Fasad:	Rötskada finns i fasaden på entrésida intill entrédörr. Torrspäckor samt mindre rötskador finns ställvis på träpanelen.
Fönster/dörrar:	Färgsläpp finns ställvis på fönster. Fönsterbleck saknas vid några fönster.
Hängrännor/stuprör:	Vatten från stuprör på entrésidan avleds ej från fastigheten.
Tak:	Tegelpannor är ställvis trasiga samt är frostsprängda. Tegelpannor ligger ställvis i olag. Rostangrepp finns på plåtomfattningar på yttertak. Rötskador finns i vindskivor.

**2.2 Vindsutrymme:**

**NOCKVIND:** Inget att notera.  
(via invändig lucka i trapphall)

**SIDOVIND 1:** Rötskador finns i tak samt vägg mot takkupa.

**SIDOVIND 2:** Eventuellt husbocksangrepp finns i ytterväggar.

**SIDOVIND 3:** Eventuellt husbocksangrepp finns i ytterväggar.

**2.3 Grundläggning:**

**TORPARGRUND:** Rötskador finns i bärande delar, syll samt i blindbotten, speciellt mot entrésida.  
Blindbotten har rasat ner och endast trägolvet finns lokalt mot ena hörnet.  
Organsikt material finns på marken.  
Mikrobiell lukt känns i grunden.  
Svampväxt finns lokalt på bjälklagets undersida.  
Marken är ställvis fuktig.

**2.4 Invändigt:****ENTRÉVÅNING:**

**GENERELLT:** Golvlutningar förekommer.

**Entré:** Rötskador finns i bjälklaget.  
Mikrobiell lukt känns vid inträde.

**Kök och matplats 1:** Rötskador finns i diskbänksskåp.  
Rostangripet avloppsrör samt mikrobiell lukt känns i diskbänksskåpet.  
Missfärgning finns på väggbeklädnad på yttervägg.  
Något fönster kärvar/svårt att öppna.

**Skafferi:** Inget övrigt att notera.

**Kapprum/groventré:** Spricka finns i dörrbladet.

**Sovrum 1:** Fönster kärvar/svårt att öppna.

**Sovrum 2:** Mikrobiell lukt känns i utrymmet.  
Rinningsmärken finns på väggbeklädnad.  
Rötskador finns i trägolvet.

**Vardagsrum:** Rinningsmärken finns i takbeklädnad (övermålat).  
Spår efter träskadeangrepp finns i trägolvet.

**Kök och matplats 2:** Rötskador finns i trägolvet mot yttervägg.  
Spår efter träskadeangrepp finns i trägolvet.  
Rötskador samt mikrobiell lukt finns i diskbänksskåp.  
Spontad takbeklädnad har ställvis lossnat.

**Skafferi:** Inget övrigt att notera.

**Kapprum/Groventré:** Inget övrigt att notera.

**Besiktningssnr Ö4406-0047**

Trappa till övervåning: Rinningsmärken finns på vägg-och takbeklädnader intill takkupa.

**ÖVERVÅNING:**

Hall: Rinningsmärken samt mikrobiell påväxt finns intill fönster.  
Mindre rötskador finns i bärande träbjälke samt vägg och golv intill fönster  
Färgsläpp finns på väggar och i tak.  
Putssläpp finns på murstock.

Kök: Rinningsmärken finns i takbeklädnad.

Sovrum 3: Inget övrigt att notera.

Övriga utrymmen: Se sidovindar.

**3. Fuktindikering i våtutrymmen**

KÖK OCH MATPLATS: Fuktindikering är utförd i diskbänksskåp, förhöjd indikation konstaterades.

**4. Analys av risk för skador****5. (a) Behov av fortsatt teknisk undersökning / (b) Förslag på åtgärder****YTTERTAK:**

(a) För att kontrollera omfattningen av de rinningsmärken samt missfärgningar som ställvis finns i fastigheten rekommenderas att kontakt tas en snickare

(a) För att åtgärda de brister som finns i den utvändiga taktäckningen rekommenderas att kontakt tas med en takläggare för erforderliga åtgärder.

**SIDOVINDAR:**

(a) För att kontrollera de träskadeangrepp som upptäckts på några ställen i ytterväggar rekommenderas att kontakt tas med en skadedjurstekniker.

**TORPARGRUND:**

(a) För att utreda orsaken till, samt omfattningen av de rötskador som finns i bärlinor, syll samt bjälklag och till den svamppåväxt som lokalt finns på bjälklagets undersida rekommenderas att en teknisk undersökning av torpargrunden utförs.

**RÖTSKADOR:**

(a) För att kontrollera omfattningen av de rötskador som finns invändigt i golv och i diskbänksskåp på entréplan samt i torpargrunden och i fasad rekommenderas att kontakt tas med en snickare för erforderliga åtgärder.

Med vänlig hälsning

Anticimex Norrköping  
Lena Karlsson

Datum för utskrift: 2006-05-24

**Observera**

Om säljare varit beställare av besiktningen är det mycket viktigt att Du som köpare innan bindande köpekontrakt undertecknats läser igenom besiktningssprotokoll och att detta dateras och signeras enligt nedan.

Detta är inte nödvändigt om köpargenomgång med besiktningssman genomförs, innan bindande köpekontrakt undertecknats.

*Köpare har tagit del av besiktningssprotokollet:*

---

*Säljare*

---

*Datum*

---

*Köpare*

---

*Datum*

## Villkor (utgivna 2006-02-01)

### 1. Besiktningens syfte

- 1.1 Då en presumtiv köpare av en villa eller fritidshus beställer besiktning från Anticimex syftar besiktningen till att inför ett förvärf av villa eller fritidshus till den del som framgår av dessa villkor uppfylla köparens undersökningsplikt mot avvikelser (fel) enligt bestämmelsen i 4 kap 19 § 2 st Jordabalken, med undantag för de i punkten 3 nedan uppräknade momenten. Besiktningen omfattar bostadsbyggnaden samt i förekommande fall garage under förutsättning att detta anges i besiktningsprotokollet. Besiktningen kan även omfatta annan byggnad på fastigheten förutsatt att detta uppdrag beställts särskilt.
- 1.2 Då säljaren av en villa eller fritidshus beställer besiktning från Anticimex syftar besiktningen till att inför en överlåtelse av villa eller fritidshus ge säljaren av villa eller fritidshus en bild av bostadsbyggnaden samt i förekommande fall garage för att kunna lämna tilltänkta köpare information. Vid besiktningen undersöks om avvikelser (fel) föreligger enligt bestämmelsen i 4 kap 19 § 2 st Jordabalken, med undantag för de i punkten 3 nedan uppräknade momenten. Besiktningen omfattar bostadsbyggnaden samt i förekommande fall garage under förutsättning att detta anges i besiktningsprotokollet. Besiktningen kan även omfatta annan byggnad på fastigheten förutsatt att detta uppdrag beställts särskilt.
- 1.3 Besiktningens syfte kan i tillägg till 1.1 och 1.2 vara att utgöra underlag för tecknande av säljares ansvarsförsäkring.

**Observera** att köpare av villa eller fritidshus 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 m.m.

- 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 är bostadshus på fastigheten samt av garage i anslutning därtill. Besiktningen utförs av Anticimex specialistutbildade tekniker för byggnadsmiljö enligt Anticimex dokumenterade undersökningsförfaranden 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 och inspektionsluckor samt liknande under förutsättning att de är minst krypbara. I Anticimex uppdrag ingår inte undanflyttning av lösöre, såsom sängar, soffor, bokhyllor 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, om möjligt, genom fuktindikeringsinstrument aktuella våtutrymmen i den eller de byggnader som omfattas

av besiktningen för att upptäcka eventuella pågående vattenskador. **Observera att fuktindikering inte är jämförbart med fuktmätning.**

- 2.1.4 - 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.
  - 2.1.5.1 - 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 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 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 Anticimex besiktning enligt ovan omfattar inte:
    - 3.1.1 - Fuktmätning (annat än fuktindikering enligt 2.1.3); Fuktmätning kan dock utföras om detta avtalats särskilt, se villkor för Fuktkontroll.
    - 3.1.2 - Kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av hushållsmaskiner, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, maskinell utrustning, simbassänger med tillhörande pumpanläggningar, radonmätning, altaner, utomhuspooler och andra markanläggningar samt mark, utanför eller intill, den eller de byggnader som avtalet omfattar;
    - 3.1.3 - Anmärkning på bagatellartade förhållanden, såsom droppande vattenkranar och inte heller slitage som kan hänföras till normalt bruk;
    - 3.1.4 - Ingrepp, mätningar, provtryckning o. dyl. som inte särskilt angetts ovan i punkt 2; Fuktmätning kan dock utföras om detta avtalats särskilt.
    - 3.1.5 - Upplysningar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden, sedvanliga åldersförslitningar, eller om byggnadens planlösning är mer eller mindre praktisk.
    - 3.1.6 - Undanflyttning av lösöre, såsom sängar, soffor, bokhyllor mm.
- ### 4. Beställarens åtaganden – säljarens uppgiftsskyldighet m.m.
- 4.1 Beställaren svarar för att fastighetens säljare lämnar nödvändiga information samt assisterar Anticimex på sätt som framgår nedan i 4.2-4.4.
  - 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, t. ex. 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 eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet 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 härefter. Består hindret eller svårigheterna alljämt 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.
- 6.2.1 Då köpare av fastighet beställt besiktningen upprättas besiktningsprotokollet endast till förmån för denne. Besiktningsprotokollet får inte utan Anticimex skriftliga godkännande användas av annan än denne beställare, eller i annat syfte än som anges i 1.1 – 1.3. Om så sker friskriver sig Anticimex från allt ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet.
- 6.2.2 Då säljare av fastighet beställt besiktningen får besiktningsprotokollet användas även av köpare om denne tar del av protokollet innan bindande köpekontrakt kommit till stånd. Normalt anses köparen ha tagit del av protokollet då så kallad köpargenomgång beställts och utförts. Eventuell reklamation av besiktning eller besiktningsprotokoll får i vart fall endast ske om köparen kan visa att denne tagit del av besiktningsprotokollet innan bindande köpekontrakt kommit till stånd. Detta görs genom signering och datering av besiktningsprotokollet. Avseende muntliga uppgifter, se punkt 4.5 och 6.3.
- 6.3 Begärs inte sådan komplettering som avses i 4.5 kan beställaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet 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 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 eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet märkt eller bort märka felet. Reklamation skall ske senast inom två år från överlåtelsebesiktningen utfördes. Försummas reklamationsfristen får inte eventuella fel göras gällande.

- 6.5 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.
- 6.6 Anticimex friskriver sig vidare för samtliga skador understigande 20 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
- 6.7 Ersättning för reklamationer lämnas enligt skadeståndsrättsliga regler.

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

- 7.1 Lämnad prisoffert gäller i 30 dagar.
- 7.2 Priset gäller inklusive resekostnader och, när beställaren är privatperson, inklusive mervärdesskatt.
- 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 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 Anticimex för kundregister över sina kunder och över serviceobjekt. Uppgifterna i Anticimex kundregister får användas i såväl Anticimex egen som andras marknadsföring.
- 8.2 Anticimex äger vidare såväl nyttja informationen i kundregistret för egen bearbetning, som att överlåta densamma till tredje man under förutsättning att det sker i anslutning till Anticimex verksamhetsområden försäkrings-, boende- eller byggsektorn.
- 8.3 Syftet med Anticimex behandling av personuppgifter enligt ovan är egen bearbetning, statistik och marknadsföring samt samarbetspartners bearbetning, statistik och marknadsföring inom försäkrings-, boende- och byggsektorn.
- 8.4 Kund äger rätt att i enlighet med gällande lag få besked om de personuppgifter som rör denne. Om kund antar att informationen inte är korrekt eller fullständig bör denne utan dröjsmål kontakta Anticimex. Information som då visar sig vara inkorrekt eller ofullständig kommer omgående att justeras.