# Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2 i samarbete med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling



## Fastighetsuppgifter

| | |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning: Östad 1:75 | |
| Fastighetsägare: Niklas Martinsson | |
| Fastighetsadress: Björkvägen 2 | |
| Postnummer: 457 51 | Ort: Bullaren |

## Uppdragsgivare

| | |
|---|---|
| Namn: Bo Niklas Martinsson | |
| Adress: Björkvägen 2 | |
| Postnummer: 45751 | Ort: Bullaren |

## Anticimex uppgifter

| | |
|---|---|
| Besiktningsdatum: 2026-06-09 | Protokollnummer: 69728351 |
| Temperatur: 17 °C | Väderlek: Mulet |
| Tekniker: Per-Niklas Zakariasson | |
| E-post: per-niklas.zakariasson@anticimex.se | |
| Kontor: Uddevalla | |
| Närvarande: Fastighetsägare. | |

# Överlåtelsebesiktning nivå 2



## Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Flera anmärkningar i protokollet består i naturliga åldersslitage med delar såsom en äldre taktäckning och ett äldre våtutrymme.

Bättre ventilation rekommenderas i boendemiljön, denna åtgärd kommer även påverka klimatet på vinden till det bättre.

Utreglad väggkonstruktion på insidan av grundmur påverkas ofta av markfukt i ångform eller om utvändigt fuktskydd/dränering inte fungerar tillfredställande.

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

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

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

# Överlåtelsebesiktning nivå 2



## Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

| | |
|---|---|
| Byggnadsår:<br>1977 | Fönster:<br>3-glas isolerfönster och 2-glas kopplade fönster. |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: | Ventilation:<br>Självdragsventilation. |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1-plan med källare. | Värmesystem:<br>Bergvärmepump med vattenburen värme. |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Valmat tak, yttre taktäckning består av betongpannor, läkt, underlagspapp och råspont. | Grundkonstruktion:<br>Källare med en betongplatta som är obehandlad och med ytskikt av klinker och ett laminatgolv ovan plattan. Grundmur av betongsten som är putsad och tapetserad i vissa utrymmen. I övriga utrymmen är det en utreglad väggkonstruktion på insidan av grundmur som består av gips, spånskiva, träreglar, mineralull och en plastfolie mot grundmuren. Vid teknikrum står utreglad väggkonstruktion på en träregel som är motgjuten. |
| Stomme, material:<br>Källare med betongsten, övreplan med trästomme. | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt. |
| Fasad:<br>Kalksandsten | Garage:<br>Vidbyggt garage som står på en betongplatta. Ovan garage är det ett låglutande sadeltak med korrugerad plåt som yttre täckning, takavvattning är inbyggd i sarg. |

Övrigt:



Anticimex®

I samarbete med LF Fastighetsförmedling

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningsutlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har ägt huset sedan 2020, följande upplysningar lämnades via fastighetsägare.

- Huset byggdes 1977.
- Ca 2015 trängde vatten in i källaren, skadan var ett försäkringsärende. Nytt golv i gillestuga och toalett.
- 2014 installerades bergvärme.
- 2021 målades och behandlades takpannor, taket är sedan huset byggdes.
- Sotning och brandskyddskontroll är utförd.
- Jordfelsbrytare finns installerad.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden

Inget att notera.

#### Utvändigt / Sockel

Växter intill huset.

Växter intill huset är olämpligt då fuktrelaterade skador kan uppkomma.



#### Utvändigt / Fasad

Inget att notera.

#### Utvändigt / Dörrar

Altandörren är i ett sämre skick, här saknas även ett tröskelbleck.

Byte av denna dörr rekommenderas via en snickare.





Anticimex®

I samarbete med LF Fastighetsförmedling

# Överlåtelsebesiktning nivå 2



## Utvändigt / Fönster

- Fönster vid garage är i ett dåligt och rötskador förekommer.
- Fönster är i behov av underhåll.
- Äldre isolerkasetter.

Det rekommenderas att fönster som är i dåligt skick byts ut via snickare.

Övrig fönster behöver underhållas och målas.

När isolerfönster blir till åren ökar risken att de anlöper och att missfärgningar uppkommer mellan glasen.





## Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

- Hängrännor är fulla med skräp.
- Stuprör är bristfälligt anslutet till markledning vid garage.

Ovannämnda brister medför en ökad fuktbelastning med risk för fuktrelaterade skador.





Anticimex®

I samarbete med

LF Fastighetsförmedling

# Överlåtelsebesiktning nivå 2



## Utvändigt / Vind

- Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.
- Ventilationskanaler avslutas på vinden.

Den mikrobiella påväxten indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden.
För att komma tillrätta med detta behöver fukttillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan utföras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas.

Ventilationskanaler behöver ledas ut, kontakta fackman för rätt åtgärd.







# Överlåtelsebesiktning nivå 2



## Utvändigt / Valmat tak

- Den yttre taktäckningen är äldre och fuktfläckar finns på underlagstaket, inga förhöjda fuktvärden uppmättes vid besiktningstillfället.
Underlagspappen har en sliten struktur. Takpannor ligger direkt på underlagspappen vid takfot.
- Taket är besiktat från taksteg.

När den yttre taktäckningen är till åren ökar risken att vatten tränger in med underliggande skador som följd. Den tekniska livslängden för befintlig taktäckning är ca 40år.
En takomläggning rekommenderas via en snickare.







# Överlåtelsebesiktning nivå 2





## Utvändigt / Tak ovan garage

- Inbygg takavvattning, fuktfläckar finns på innertak.
- Otät anslutning mot fasad.
- Innertaket i garaget bågnar.
- Fuktfläckar finns på innertak invändigt.

Det rekommenderas att en snickare kontaktas för omfattning och lämpliga åtgärder.







Anticimex®

I samarbete med LF Fastighetsförmedling

# Överlåtelsebesiktning nivå 2



## Utvändigt / Uterum

Sockeln har satts sig och sprickor förekommer.

För åtgärd kontaktas en fackman.





## Utvändigt / Altan

Inget att notera.

## Hela huset / Ventilation

Tilluftsventiler och våtrumsfläktar saknas.

Tilluftsventiler rekommenderas i sovrum och sällskapsrum och att våtrumsfläktar som går med kontinuerlig fläktdrift installeras, kontakta fackman för åtgärd. Se även position vind.

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Källarplan / Allmänt

- Vid kontroll av utreglad väggkonstruktion uppmättes fuktkvoten till 14% i väggregel. I regel som är motgjuten uppmättes fuktkvoten till 17%. Fuktkvoten uppmättes till 13% i regel vid mellanvägg där fuktfläckar förekommer. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.
- Utvändigt fuktskydd och dränering är äldre, puts har lokalt släppt på insidan av grundmur.

Utreglad och isolerad väggkonstruktion på insidan av grundmuren påverkas ofta av markfukt i ångfrom eller om utvändigt fuktskydd och dränering inge fungerar tillfredställande. Risk finns att ett för fuktigt klimat och fuktrelaterade skador uppkommer.

Den tekniska livslängden för dränering och yttre fuktskydd är ca 30år. När dessa delar blir till åren ökar risken att vatten tränger in.










## Källarplan / Toalett

Wc-stolen är lös.

Det rekommenderas att wc-stolen förankras för att undvika rörbrott.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkning.



# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Källarplan / Gillestuga

Trasigt eluttag.

Byte av eluttag rekommenderas, vid osäkerhet kontaktas en elektriker.



## Källarplan / Teknikrum

Inget att notera.

## Källarplan / Förråd 1

Inget att notera.

## Källarplan / Tvättstuga med dusch

- Våtrumsskivor i duschzon, förhöjd fuktindikation på dessa skivor.
- Hålrumsljud på klinker.

Det rekommenderas att duschzon renoveras via en våtrumsentreprenör.

Funktionskontroll av eluttag utfördes i utrymmet utan anmärkning.





# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Källarplan / Matkällare

Inget att notera.

## Källarplan / Förråd 2

Avloppsrör är tätat med tejp.

Det rekommenderas att dessa delar byts ut via en fackman.



## Källarplan / Trappa

Inget att notera.

## Entréplan / Entréhall

Inget att notera.

## Entréplan / Klädkammare

Inget att notera.

## Entréplan / Kök

Fuktskydd saknas i diskbänkskåp och under kyl/frys.

Fuktskydd rekommenderas enligt ovan för att lättare kunna upptäcka ett eventuellt läckage och undvika skador.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkning.

Funktionskontroll av eluttag utfördes i utfördes utan anmärkning.

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Entréplan / Vardagsrum

Inget att notera.

## Entréplan / Sovrum 1

Inget att notera.

## Entréplan / Sovrum 2

Inget att notera.

## Entréplan / Sovrum 3

Inget att notera.

## Entréplan / Sovrum 4

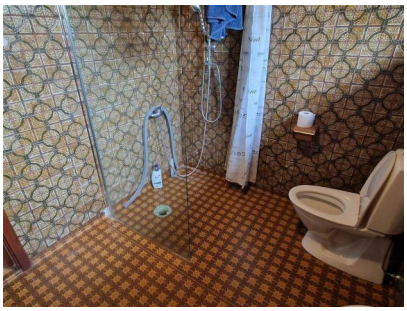
Inget att notera.

## Entréplan / Dusch/Toalett

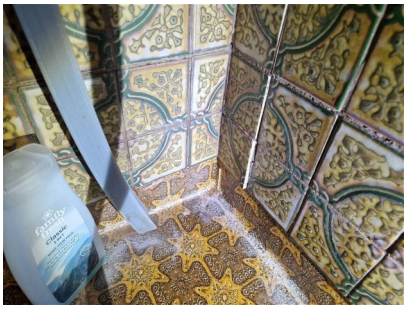
- Utrymmet är till åren med äldre tätskikt.
- Kakel har lossnat från underlaget.
- Golvbrunnen är av äldre standard, klämring saknas.
- Bristfälligt golvfall.
- I underliggande utrymme finns fuktfläckar på vägg.

Ovannämnda brister medför en risk för fuktskador. Det rekommenderas att en våtrumsentreprenör kontaktas för omfattningen av en renovering av utrymmet.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkning.



# Överlåtelsebesiktning nivå 2







## Entréplan / Garage invändigt

- Fukt och rötskador i vägg.
- Taket bågnar och fuktfläckar förekommer, se även position tak ovan garage.

För omfattning och lämpliga åtgärder rekommenderas att en snickare kontaktas.



# Överlåtelsebesiktning nivå 2



Med vänliga hälsningar
Anticimex

| Per-Niklas Zakariasson | Uddevalla | 2026-06-09 |
|---|---|---|
| Namn | Kontor | Datum |



Anticimex®

I samarbete med LF Fastighetsförmedling

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## 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 källarytterväg 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 krypgrund 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 krypgrund eller torpargrund. |
| **Boardskivor** | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak. |
| **Dagvattensystem** | Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. |
| **Dränering** | Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd. |
| **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 |
| **Fördelningsskåp** | Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas. |
| **Krypgrund** | 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). |
| **Källarens utvändiga fuktskydd** | Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material. |
| **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. |

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

| | |
|---|---|
| **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 göre 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. |
| **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.<br>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 källarytterväggg. |
| **Yttertakspanel/ underlagstak** | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc. |

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningens omfattning och undantag

**Syfte**
Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/ eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningsprotokollet kan också användas för att köpare och/ eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

**Vem har rätt till besiktningsprotokollet**
Rätt till besiktningsprotokollet har uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också dennes köpare samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och reklamationer.

Om säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser.
Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

**Vad besiktningsteknikern gör**
Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

**Upplysningar**
Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

**Besiktning**
Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

**Fuktindikering**
Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

**Kontroll av konstruktion**
Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och luktrelaterade skador.
Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:
I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan.
Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK).
Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

**Bedömning av installationer**
I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för el, vatten- och avlopp.
I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord.
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.
Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

**Bedömning av altaner, uterum och trappor**
Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

**Gradering av upptäckta brister, risker och skador**
I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.
Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

## Undantag och begränsningar

**Anticimex besiktning omfattar inte**
- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme, vatten*, ventilation och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, simbassänger, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer.

**Uppdragsgivaren ansvarar för**
- Att fastighetsägaren godkänner provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

**Ansvar och reklamationer**

Anticimex tar ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet i det fall uppdraget är betalt. För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

**Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.**

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).

# Anticimex

# Tekniska livslängder

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanligaste konstruktioner, material och installationer/ produkter.
Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

## Invändigt

### Installationer

Värmepump ..... 15
Luft/luft värmepump ..... 10
Varmvattenberedare ..... 15
och expansionskärl
Varm- och kallvatten ..... 50
ledningar (stambyte)
Elcentral och kablar etc. ..... 45
Golvvärme, el ..... 20
Golvvärme, vatten ..... 30
Avloppsledningar, ..... 25
äldre plast (pvc).
Före mitten 70-tal
Avloppsledningar, ..... 40
modernare plast (pvc). Efter
mitten 70-tal
Avloppsledningar, gjutjärn .. 50
Värmeledningar, stål -
Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet

### Våtutrymmen

Plastmatta som ytskikt ..... 25
Keramik, äldre ..... 15
tätskikt före 1995
Keramik, modernare ..... 30
tätskikt efter 1995
Våtrumstapet ..... 15
Målning, väv ..... 10

### Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, ..... 10
tvättmaskin, spis etc.

Utgåva 4

## Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

## Utvändigt

### Tak

Papp, fuktisolering tjära på ..... 20
låglutande takkonstruktion
Gummiduk på låglutande ..... 30
takkonstruktion
Underlagspapp under ..... 30
takpannor
Tegel och betongpannor ..... 40
Hängrännor och stuprör ..... 25
Enklare plåttak monterade ..... 20
med skruv, spik el klipps
Korrugerad takplåt med ..... 35
underlagspapp
Band/skivtäckt plåt ..... 40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor- .... 35
sten, ränndalar, ventilation etc.
Asbestcementskivor/eter- 35
nitskivor (riskavfall)
Skorsten, murad ..... 40
Skorsten, plåt/stål ..... 25

### Fasad

Träpanel ..... 40
Plåt ..... 40
Tegel ..... 50
Puts ..... 30
Asbestplattor ..... 40

### Fönster / Dörrar

Trä ..... 40
Plast ..... 25
Aluminium ..... 50
Isolerglasfönster ..... 25
(isolerglaskassett)

### Dränering källaryttervägg

Äldre utvändigt ..... 20
fuktskydd typ asfalts-
strykning
Modernare fuktskydd ..... 30
och vertikal fuktisolering
Dräneringsledning och ..... 30
dagvattenledning

## Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.

www.anticimex.se
075- 245 10 00