Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2 i samarbete med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kungbäck 1:70	
Fastighetsägare: Zachrisson, Monica	
Fastighetsadress: Stensviksvägen 89	
Postnummer: 452 91	Ort: Strömstad

Uppdragsgivare

Namn: Monica Zachrisson	
Adress: Kristianstadsvägen 4 B Lgh 1202	
Postnummer: 27134	Ort: Ystad

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-06-23	Protokollnummer: 69759524
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Casper Backman	
E-post: casper.backman@Anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Säljare	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset har renoveringsbehov då delar av det är gammalt och uttjänt, anmärkningar och brister i protokollet som är av sådant slag man ofta kan förvänta sig av hus byggda på detta sätt och vid denna tidpunkt, vilket mestadels består i åldersslitage. I första läget rekommenderar jag att se över tak och grundkonstruktionen, se vidare under "Utvändigt - Tak / Vind" och "Entréplan - Allmänt".

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. Denna bokas genom mäklaren.

Om man som spekulant till denna fastighet har någon enstaka fråga om noteringarna i protokollet går det bra att maila till mig så återkopplar jag så snart jag har möjlighet.

/ Casper Backman

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: 1959.	Fönster: 2 och 3-glas isolerfönster samt enstaka 2-glas kopplade fönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdragsventilation.
Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1-plan.	Värmesystem: Direktverkande el via raditorer.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, träfiberskivor, läkt och eternitpannor.	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark utan underliggande isolering med ett uppreglat isolerat golv bestående av papp liggandes mot betongplattan med ovanliggande mineralull träreglar och ytskikt. Konstruktionen har en upphöjd syll som vilar på en betongklack ovanpå betongplattan.
Stomme, material: Trä.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt.
Fasad: Stående träpanel.	Garage: Fristående garage med gästrum.

Övrigt:
-

Anticimex®

I samarbete med LF Fastighetsförmedling

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare förvärvade huset 1973.

Renoveringar:

1990-tal:
- Invändig ytskikt i boutrymmen renoverades.
- Kök renoverades.
- Vägg öppnades upp mellan äldre entréhall och vardagsrum.
- Uppbyggnad av altan samt att entredörr monterades bort och ersattes med en altandör någon meter åt sidan.

1993:
- Fasadpanelen bytes från eternitplattor till träpanel, utfört i egen regi.

2011:
- Nya isolerfönster monterades, oklart om alla nyare fönster kommer från detta årtal. Fönster från 2011 kan konstateras i kök och vid matplats.

2012:
- Kommunalt vatten.

Ca 2015:
- Ny altan.
- Nya golv vid matplats/vardagsrum och sovrum 3.

Kända fel och brister:
- Fasadpanelen är behov av underhåll.
- Fuktfläckar finns på innertak nära skorsten.

Upplysningar lämnades muntligt av säljare.

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

Utvändigt / Markförhållanden

Växter finns i anslutning till sockel.

När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns risk att fukt stannar kvar. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Anticimex®

I samarbete med LF Fastighetsförmedling

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Trapp

Trappan är motgjuten mot huset.

Eftersom trappan är motgjuten mot huset finns risk att vatten tränger in i anslutande konstruktioner vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Sockel

Putssläpp finns på sockel.



Utvändigt / Altan

Underhållsbehov finns på stolpar.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fasad

Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

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



Utvändigt / Dörrar

- Tröskelbleck saknas under dörr till kök.
- Underhållsbehov på foder.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fönster

- Rötskador i foder.
- Fönsterbleck saknas vid några fönster.
- Fönsterbleck är otäta vid infästningar.
- Brädor saknas under överbleck till fönster mot sovrum 2 och 3.

Kontakta snickare för byte av skadat material och komplettering av saknat material, viktigt att bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följd skador.

Kontakta plåtslagare för kompletterande av fönsterbleck.







Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak / Vind

Taket har av säkerhetsskäl besiktigats från mark och vindsutrymme, då glidskydd och takstege saknades.

Vindsutrymmet har kontrollerats från luckan med trappstege då det inte ansågs säkert att beträda vindsutrymmet. Landgång finns inte häller. Har därför inte gått att se bortom skorsten.

Taktäckningen består av träfiberskivor, läkt och eternitpannor.

- Äldre taktäckning med äldre plåtdetaljer.
- Mossa finns på takpannor.
- Väderskydd saknas på skorsten som inte kontinuerligt eldas i samt att fogsläpp noteras på skorsten.
- Rötskador finns i läkt under pannor där takfotsinklädnad saknas.
- Vattbräda täcker inte över första vågdalen.
- Träfiberskivor har börjat bågna.
- Fuktfläckar kan noteras på underlagstak vid skorsten ovan vindsbjälklag och innertak där fuktfläckar också kunde noteras. Finns även fuktanvisningar på stödben till takstol nära skorsten.

Rekommenderar kontakt med takentreprenör för omläggning av yttertaket. I samband med takrenoveringen bör angränsande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.









Överlåtelsebesiktning nivå 2

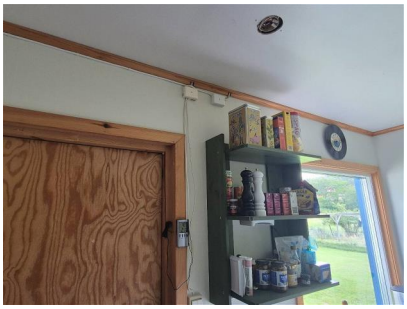


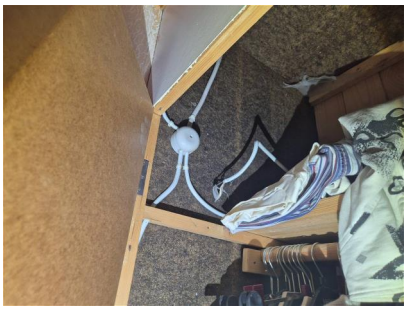
Hela huset / El

- Jordfelsbrytare finns ej.
- Gruppförteckning är ofullständig.
- Doslock saknas till el i innertak vid kök och kablar hänger löst på vägg nära entrédörr.
- Ojordat uttag nära kök.
- Lös oskyddad kabel i garderob vid sovrum 2.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.







Överlåtelsebesiktning nivå 2

Hela huset / Ventilation

Våtrumsfläkt saknas i våtrum.

Frånluftsventilationens uppgift är att transportera bort bland annat emissioner, fukt, lukt och föroreningar från huset.

Rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för undersöka och säkerställa ventilationssystemets funktion.

Hela huset / VVS

Gjutjärnsbrunnar förekommer i våtrum och pumprum.

Gjutjärn riskerar att rosta sönder med tiden vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Entréplan / Allmänt

Vid kontroll av golvkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes. Kontroll utfördes via 2 provhål i golv.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Provhål 1 under tröskel mellan matplats och sovrum 2:
- Fuktkvoten uppmättes i innerväggsyll till 20% och normal lukt upplevdes.
- Synliga angrepp och spår av träskadeinsekter kunde konstateras på innerväggsyll.

Provhål 2 i hörn mot ytterväggar i sovrum 2:
- Fuktkvoten uppmättes i regel till 13% och normal lukt upplevdes.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten (FK) överstiger 17%.

Rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning kring dom förhöjda fuktvärdena. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela golvkonstruktionen.

Gällande träskadeinsekter rekommenderas att ett skadedjursbolag kontaktas för artbestämning och eventuell åtgärd.







69759524

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Entré/Kök

- Fuktskydd finns inte i diskbänkskåp eller under kyl/frys.
- Diskmaskinens avloppsslang är inte avlastningsförankrad och riskerar då att släppa från sitt fäste.

Tätning av diskbänkssköp och förankrad avloppsslang rekommenderas av försäkringsbolag och nuvarande branschregler. I de fall det är svårt att eftermontera läckageskydd eller täta skåpet på ett bra sätt kan man alternativt installera elektroniskt fuktlarm.

Montera fast avloppsslangen enligt tillverkarens monteringsanvisningar. Kan förslagsvis göras med en upphängningsbygel.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.





Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i kök noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum 1

Inget att notera.

Entréplan / Matplats/Vardagsrum

Fuktfläckar konstateras på innertak och vid anslutande vägg nära skorsten.

Se notering under "Utvändigt - Tak / Vind"



Anticimex®

I samarbete med

LF Fastighetsförmedling

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Entréplan / Sovrum 2

Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3

Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Wc



Utrymmet är inte fuktsäkrat, golvytan består av betong med ovanligande klick plastgolv dock med en rundad övergång upp mellan golv och vägg. Duschkabin finns.

Avsaknaden tätskikt ökar risken att vatten tränger in i angränsande konstruktioner och rum eftersom fuktvandring kan ske i betongen vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Relevant fuktindikering är svår att utföra på äldre oisolerade betongplattor som normalt påverkas av markfukt.

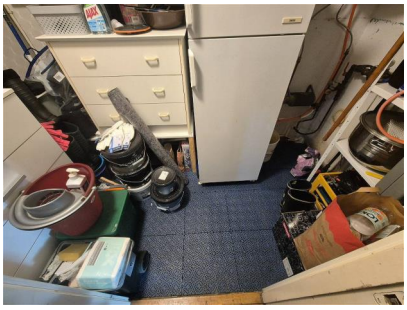
Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i våtrum noterades inga avvikelser.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Pumprum

Utrymmet är inte fuktsäkrat, golvytan består av betong med ovanliggande klick plastgolv dock med en rundad övergång upp mellan golv och vägg.



Där varmvattenberedaren är placerad bör enligt dagens branschregler finnas tätskikt med uppvik mot vägg och tröskel.

Avsaknaden tätskikt ökar risken vid läckage att vatten tränger in i angränsande konstruktioner och rum eftersom fuktvandring kan ske i betongen vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Relevant fuktindikering är svår att utföra på äldre oisolerade betongplattor som normalt påverkas av markfukt.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: 1959.	Fönster: 3-glas isolerfönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdragsventilation.
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan.	Värmesystem: Gästrum har direktverkande el och garagedel är ej uppvärmd.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, läkt och eternitpannor. I gästrum är taket parallellkonstruerat d.v.s yttertaket följer innertaket. Finns därför ingen vind att kontrollera.	Grundkonstruktion: Syllen vilar mot betongplintar, i garage består markytan av jord och utlagda träfiberskivor. Gästrum står på en plintgrund med betongplintar och ett isolerat träbjälklag bestående av träskyddsbehandlat virke, asfaboard och cellplast. Markytan består av jord och plintgrunden är beklädd med sockelskivor.
Stomme, material: Trä.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt.
Fasad: Stående träpanel.	Garage: Fristående garage med gästrum.

Övrigt:
-

Anticimex®

I samarbete med LF Fastighetsförmedling

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Renoveringar:

Ca 2018:
- Gästrummet helrenoverades med nya ytskikt, fönster och dörr. Man byggde även ut gästrum och då tog lite av garaget, utfördes i egen regi.

Upplysningar lämnades muntligt av säljare.

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

Utvändigt / Markförhållanden

Inget att notera.

Utvändigt / Plintgrund



Vid kontroll av konstruktionen uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt. Kontroll utförd invändigt via garage med tillgång under vägg mot gästrum.

Uteluftsventilerade grunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador.

- Utrymmet är trångt och i dagsläget inte krypbart p.g.a lösöre. Har enbart tittat in via öppning i övrigt är sockelskivor monterade runt hela plintgrunden.
- Träskyddsbehandlat virke finns i grunden.
- Fuktkvoten uppmättes i uppsatta träreglar till 18% och normal lukt upplevdes.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten (FK) överstiger 17%.

Vissa typer av träskyddsbehandlat virke riskerar om det utsätts för fukt avge en kemisk lukt, lukten kan även spridas till boendemiljön.

Rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fasad

- Enstaka panelbrädor har rötskador, främst i skarvade brädor men också i knutbrädor.
- Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.
- Skarvade brädor finns.
- Fasadpanelen ligger nära markytan.
- Fönsterfoder har underhållsbehov.
- Sprickor i lockläkt.
- Eternitplattor sitter kvar bakom träpanel.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade och spruckna panelbrädorna byts ut. Rekommenderar att byta skarvade brädor till hela för ökad livslängd. Man bör även rensa upp växtligheten som ligger nära fasaden.







Utvändigt / Fönster

Fönsterbleck har mindre otätheter vid infästningar.

Eftersom fönsterblecken är otäta finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Anticimex®

I samarbete med

LF Fastighetsförmedling

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Dörrar / Portar

Dörrens ytskikt har svält i nederkant.
Portar är i behov av mindre underhåll.





Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Hängrännor saknas.

När hängrännor saknas utsätts fasad och grund för ökad fuktbelastning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak

Taket har av säkerhetsskäl besiktigats från mark och via insidan av garage.

Taktäckningen består av läkt och eternitpannor.

- Äldre taktäckning utan underlagstak.
- Otätheter förekommer vid nock nära vattbräda.
- Vattbräda går inte ut över första vågdalen.
- Mossa finns på takpannor.

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





Invändigt / Gästrum

Inget att notera.

Invändigt / Garage

Fuktanvisningar förekommer lokalt på väggregel, torrt vid besiktningstillfället.

Bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Träfiberskivor är utlagda mot jorden.

Rekommenderar att inte ha organiska material mot markytan då dessa kan utsättas för fukt som kan bidra till lukter. Materialet kan förslagsvis avlägsnas eller bytas ut till något icke organiskt material.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Casper Backman	Uddevalla	2026-06-23
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 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 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. 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