Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2 i samarbete med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Försjö 2:1	
Fastighetsägare: Magnus Bäckström	
Fastighetsadress: Försjö Mellangården 49	
Postnummer: 590 33	Ort: Fornåsa

Uppdragsgivare

Namn: Magnus Lars Bäckström	
Adress: Försjö Västergården 52	
Postnummer: 59179	Ort: Fornåsa

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-09-23	Protokollnummer: 69953418
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Jimmy Sandblom	
E-post: jimmy.sandblom@anticimex.se	
Kontor: Linköping	
Närvarande: Fastighetsägaren	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1½-plansvilla med källare, uppförd 1953. Fastigheten bedöms vara underhållen med hänsyn till byggnadens ålder.

Enligt uppgift har samma hyresgäst förvaltat fastigheten sedan 1967 och löpande underhåll har utförts, både utvändigt och invändigt. Vid besiktningen noterades inga akuta skador eller förhållanden som bedöms kräva omedelbara åtgärder. Det finns dock ett antal noteringar och underhållsbehov som bör beaktas.

Bland annat är delar av elinstallationen äldre och avloppsinstallationerna samt vissa gjutjärnsbrunnar är äldre och uppvisar rostangrepp. Dessa installationer bör beaktas vid framtida underhåll och renovering. Våtutrymmet på övre plan är äldre och har äldre yt- och tätskikt. Renovering av våtutrymmet bör därför planeras.

I övrigt hänvisas till besiktningsprotokollets samtliga delar för information om noterade brister, risker, underhållsbehov och besiktningsbegränsningar.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela besiktningsprotokollet och säkerställa att innebörden av de noterade förhållandena är förstådd. Om köparen inte har deltagit vid besiktningen rekommenderas att en besiktningsgenomgång genomförs.

För genomgång av besiktningsprotokollet via telefon eller på plats, vänligen kontakta kundservice för bokning på kundservice.ostergotland@anticimex.se.

Med vänlig hälsning

Jimmy Sandblom
Anticimex
Mobil: 0725-380838
jimmy.sandblom@anticimex.se

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: 1953	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Källare
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:
Två övriga byggnader på tomten omfattas inte av uppdraget/villkoren och är inte besiktigade.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten har varit obebodd i cirka tre år.

2013: Bergvärmepump installerad.
2011: Tak omlagt.

Enligt uppgift från tidigare hyresgäst, som bott i fastigheten sedan 1967, har putsen inte målats om sedan byggnationen. Putsen bör därför inte målas om utan att den först har bedömts av sakkunnig, som även lämnar rekommendation om lämplig åtgärd och färgsystem.

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

Utvändigt / Markförhållanden

Inget att notera.

Utvändigt / Sockel

Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar

Inget att notera.

Utvändigt / Fönster

Torrsprickor och färgsläpp noteras på fönster vid takkupan.

Vid okulär kontroll har inga tecken på bakomliggande skador noterats. Underhåll i form av skrapning, målning och erforderlig tätning rekommenderas för att bibehålla fönstrets skyddande ytskikt och förebygga framtida fukt- och rötskador.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fasad

Vindskivor och trädetaljer vid farstukvisten är i behov av målning och underhåll. En pelare vid farstukvisten är rötskadad och behöver bytas ut.

Träfasad och övriga träkonstruktioner där målningsbehov föreligger riskerar att utsättas för fukt- och rötskador till följd av försämrad vattenavvisande förmåga. För att bibehålla träets skyddande ytskikt och förlänga träkonstruktionernas livslängd rekommenderas målning och erforderligt underhåll.







Flertalet sprickor förekommer i den putsade fasaden.

Sprickorna kan, om de förvärras eller förblir otätade, medföra ökad risk för fuktinträngning och efterföljande frost- och fuktrelaterade skador i konstruktionen. Sprickorna bör därför följas upp och vid behov tätas, särskilt om förändringar eller utvidgning konstateras.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Inget att notera.

Anticimex®

I samarbete med

LF Fastighetsförmedling

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Balkong

Inget att notera.

Utvändigt / Vind

Vindsutrymmet saknar landgångar. Cirka 80 % av vindsutrymmet kunde ändå besiktigas, utan att några brister noterades inom de åtkomliga delarna. Hela vindsutrymmet har dock inte kunnat besiktigas på grund av avsaknad av landgångar.

Om det bedöms vara relevant för köparen rekommenderas kompletterande besiktning efter att landgångar har monterats, så att resterande delar av vindsutrymmet kan kontrolleras.

Blå lättbetong har noterats i byggnadens gavlar. Det är inte verifierat om materialet förekommer i andra delar av byggnaden. Blå lättbetong kan i vissa fall ha förhöjda radonhalter.

Det rekommenderas att kontrollera om radonmätning tidigare har utförts i byggnaden. Om sådan mätning saknas rekommenderas att en radonmätning genomförs.





Utvändigt / Tak

Mosspåväxt förekommer på takpannorna. Taket uppges vara omlagt 2011.

Mosspåväxt kan med tiden bidra till försämrad avrinning och ökad fuktbelastning på taktäckningen. För att bibehålla takets funktion och förlänga dess livslängd rekommenderas att mossan avlägsnas och att takpannorna därefter hålls fria från fortsatt mosspåväxt.

Taket har på grund av takhöjden endast kunnat besiktigas från marknivå, då åtkomst till taket kräver sele och erforderlig säkerhetsutrustning. Inga övriga synliga brister eller skador noterades vid den okulära kontrollen från marken.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Garage invändigt

Normalt ålders- och bruksslitage förekommer i garaget.

Golvbrunn av gjutjärn uppvisar rostangrepp.



Entréplan / Entréhall

Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1

Inget att notera.

Entréplan / Passage/förråd

Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Kök/matplats

Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under kyl/frys.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Groventré

Inget att notera.

Entréplan / Toalett/torkskåp

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2/klädkammare

Inget att notera.

Övre plan / Allrum

Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Dusch/Toalett

Våtutrymmet har äldre yt- och tätskikt. I duschdelen noterades en tejpad skarv på vägg.

Med hänsyn till tätskiktets ålder och den noterade skarven bedöms tätskiktets funktion kunna vara nedsatt. Detta medför en ökad risk för att vatten kan tränga igenom ytskikt och tätskikt, vilket i förlängningen kan orsaka fukt- och vattenskador i bakomliggande och angränsande konstruktioner.

Våtutrymmet bör därför användas med försiktighet och renovering bör planeras.

Fuktmätning har utförts, men mätresultatet bedöms inte vara tillförlitligt eftersom byggnaden har varit obebodd under en längre tid. Mätningen bör därför inte ligga till grund för en bedömning av byggnadens normala fuktförhållanden.





Rörgenomföring finns i golv.

Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.



Övre plan / Passage/förråd

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3/klädkammare

Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Sovrum 4/klädkammare

Inget att notera.

Källarplan / Allmänt

Källarens utvändiga fuktskydd är äldre. Detta omfattar bland annat dagvatten- och dräneringssystem samt det utvändiga fuktskyddet på källarytterväggarna. Med hänsyn till systemens ålder kan funktionen vara nedsatt, vilket medför en ökad risk för fuktbelastning och fuktrelaterade skador i källaren.



Mindre puts- och färgsläpp noterades på väggytor närmast golv samt färgsläpp golv, vilket bedöms vara av normal omfattning för en äldre källarkonstruktion.

Fukt kan genom naturlig kapillärsugning transporteras från marken genom betongplattan och vidare upp i väggkonstruktionerna. Detta kan förekomma även efter att en ny dränering har utförts. Eftersom källaren huvudsakligen är utförd i betong, som har relativt låg fuktkänslighet, bedöms ingen akut åtgärd föreligga utifrån noterade förhållanden.

En förnyelse av dränering och utvändigt fuktskydd skulle dock kunna minska fuktbelastningen mot källarkonstruktionen och kan övervägas som en framtida underhållsåtgärd.

Källarplan / Matkällare

Inget att notera.

Källarplan / Hall

Jordfelsbrytare finns ej.



Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Pannrum

Golvbrunn av gjutjärn är rostangripen.

Byte av golvbrunnen rekommenderas i samband med framtida renovering av utrymmet eller vid ett eventuellt framtida stambyte av avloppssystemet.

Källarplan / Tvättstuga

Golvbrunn av gjutjärn är rostangripen.

Byte av golvbrunnen rekommenderas i samband med framtida renovering av utrymmet eller vid ett eventuellt framtida stambyte av avloppssystemet.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med fuktskador som följd.



Källarplan / Torkrum

Inget att notera.

.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Vattenrum

Golvbrunn av gjutjärn är rostangripen.

Byte av golvbrunnen rekommenderas i samband med framtida renovering av utrymmet eller vid ett eventuellt framtida stambyte av avloppssystemet.

Avloppsrör rostangripna i utrymmet och bör ses över av fackman.

Det finns risk att golvbrunnen och avloppsrör rostar sönder med fuktskador som följd.





Källarplan / Förråd

Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Jimmy Sandblom

Jimmy Sandblom	Linköping	2026-09-23
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 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. 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 källarytterväg.
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