

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

| | |
|--|---------------|
| Fastighetsbeteckning: Kopparkulla 1:2 | |
| Fastighetsägare: Linnea Axelsson | |
| Fastighetsadress: Grimmerud Gård | |
| Postnummer: 543 94 | Ort: Tibro |

Uppdragsgivare

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Namn: Karin Linnea Axelsson | |
| Adress: Grimmerud Tärnan 1 | |
| Postnummer: 54394 | Ort: Tibro |

Anticimex uppgifter

| | |
|---|------------------------------|
| Besiktningdatum: 2026-05-04 | Protokollnummer: 69670029 |
| Temperatur: 16 °C | Väderlek: Klart |
| Tekniker: Andreas Lembke | |
| E-post: andreas.lembke@Anticimex.se | |
| Kontor: Skövde | |
| Närvarande: Fastighetsägarna samt besiktningstekniker Andreas Lembke, Anticimex. | |

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

2-plansvilla byggt på källare i början av 1900-talet. Huset byggdes ut på en kryppgrund, oklart vilket år.

Noterade anmärkningar är viktiga att känna till för att förebygga risken för framtida skador, men är jämförbara med liknande hus med tanke på byggnadssätt och byggnadsår.

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.

Om man som spekulant till denna fastighet har någon enstaka fråga om noteringarna i protokollet går det bra att maila/smsa till mig så återkopplar jag så snart jag har möjlighet, vanligtvis inom 48 timmar. Skriv med ditt namn och telefonnummer.

Med vänliga hälsningar
Andreas Lembke
0707-885581
Andreas.lembke@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 kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

| | |
|---|---|
| Byggnadsår: Början av 1900-talet | Fönster: 2-glas kopplade fönster och 2(isolerruta) + 1-glas fönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: Oklart vilket år | Ventilation: Självdrag (S) förstärkt med fuktstyrda våtrumsfläktar i badrum på entréplan och källarplan |
| Hustyp, antal våningar: Gård, 2-plan med källare | Värmesystem: Bergvärmepump via vattenburna radiatorer och vattenburen golvvärme i hall, badrum och kök, vedspis och öppen spis. Vedpanna med ackumulatortankar finns om man vill använda det (med elpatron). |
| Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, stickspån, masonitskivor, läkt och betongpannor | Grundkonstruktion: Källare med betongplatta och krypgrund (tillbyggnad) |
| Stomme, material: Timmer | Terrängförhållanden: Naturtomt |
| Fasad: Stående träpanel | Garage: Fristående garage och carport samt finns garage i huset |

Övrigt:

Endast bostadshus och garage är besiktigat, övriga byggnader ingår inte i uppdraget.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har ägt huset sedan 1984.

2024: Läckage på entréplan(allrum) då snickaren hade glömt att bocka plåten på yttertaket runt ventilationsröret. Allt återställdes av firma.

För ca 10 år sen putsades källarväggarna om och elektroder installerades i väggarna.

Att använda elektroder i källaren är en metod för att hantera fuktproblem genom så kallad elektroosmos, vilket marknadsförs som ett sätt att dränera inifrån utan att behöva gräva upp marken runt huset.

Den elektriska pulsen driver ut fukten ur betong-, sten- eller tegelväggar, vilket gör källaren torrare.

Mer upplysningar finns hos mäklaren.

Brandskyddskontroll är godkänd och utförd 2025. Sotning är utförd vår 2025.

Ovanstående upplysningar är lämnade muntligt av fastighetsägarna.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



- Sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fasad



- Enstaka panelbrädor har mindre rötskador.
- 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. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.

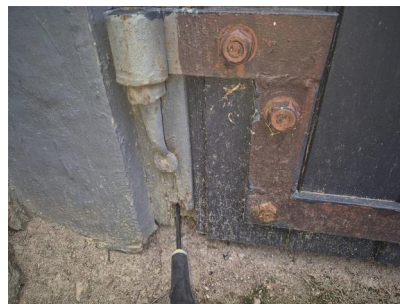


Utvändigt / Dörrar



- Rötskador noteras i dörrkarm till garagedörrarna.

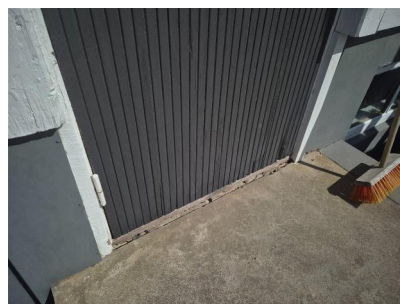
Kontakta fackman för åtgärd.



- Dörrar är i behov av målning/underhåll.
- Tröskelbleck saknas under dörr.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll samt montering av tröskelbleck.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fönster



- Fönster är i behov av målning/underhåll.
- Vissa fönsterbleck är ej uppvikta mot fönsterfoderna.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



- Isolerglas är äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Inget att notera.

Utvändigt / Balkong



- Sprickor noteras i balkonggolvet.

Kontakta fackman för åtgärd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Utvändigt / Tak



Inget att notera.

Taket är besiktigt från mark och balkong.
Takstegen kunde inte beträdas på grund av hög höjd.



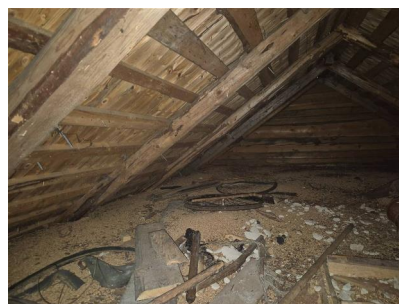
Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Vind



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9 %. Gränsvärdet är 17 %.



Utvändigt / Krypgrund



Krypgrunden har ej besiktigats då lucka intill utrymmet är för liten.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och i värsta fall rötskador.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när inspektionsluckan har gjorts större(50 cm x 50 cm).

Hela huset / Allmänt

Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



- Sprickor noteras i skivskarvar.



- Golvlutning och golvknarr förekommer, detta är förväntat med tanke på husets ålder.

- Jordfelsbrytare finns delvis på elanläggning.

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

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Badrum/Wc



- Hålrums ljud noteras i klinkerplattor.

Inget övrigt att notera.



Entréplan / Allrum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Garderob



- Rörslits till golvvärmen saknar vattentät botten samt läckageindikator.

I dagens branschregler ska rörfördelningar vara i ett fördelarskåp med vattentät botten och läckageindikator. När det saknas ökar risken för att läckage inte upptäcks i tid.

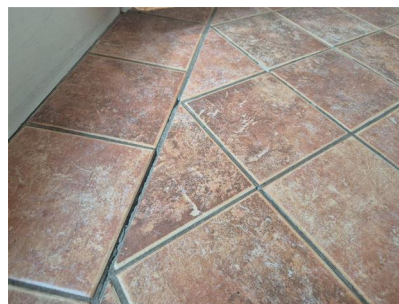
Rekommenderar att ett vattenlarm installeras för att enklare kunna upptäcka om läckage skulle ske.



Entréplan / Entréhall 2



- Fogsläpp noteras mellan klinkerplattor.



Entréplan / Kök



- Fuktskydd saknas under kyl/frys och diskmaskin.
- Otäta genomföringar noteras i diskbänksskåpet fuktskydd.

Utan fuktskydd/otäta 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 samt täta diskbänksskåpets fuktskydd.




Entréplan / Skafferi




Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Handfat/tvätttrum


 Inget att notera.

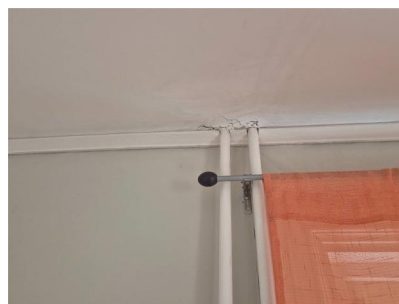
Entréplan / Vardagsrum

 - Sprickor noteras i taket.




Entréplan / Sovrum


 - Sprickor noteras i taket runt elementrören.




Övre plan / Trappa

 Inget att notera.

Övre plan / Hall

 Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1

 Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Passage med garderob



Inget att notera.

Övre plan / Förråd/klädkammare



Inget att notera.

Övre plan / Kök



- Fuktskydd saknas under kyl.

Rekommenderar att montera ett fuktskydd.



- Sprickor noteras i kakelplattor.



Övre plan / Garderober



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Badrum/Wc



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Äldre golvbrunn tillverkad av plast.
- Rör genomföringar finns i golv.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Förråd/klädkammare 2



- Missfärgning noteras i tak/vägg.
Normala fuktvärden uppmättes vid besiktningstillfället.



Källarplan / Allmänt

- Kontroll av konstruktion är ej utförd.

Källarens väggar och golv är av betong, det finns inga utreglade väggar eller uppreglade golv av trä som anses vara en känd riskkonstruktion ur fuktsynpunkt.



- Golvbrunnar och avloppstammar av gjutjärn förekommer.

Dessa rostar kontinuerligt och kan med tiden orsaka fuktskador som möjlig följd.

Vid kommande renoveringar bör dessa bytas ut.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



- Sprickor noteras i golv/vägg.



Källarplan / Trappa



Inget att notera.

Källarplan / Passage



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Trappförråd



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Förråd



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Badrum/Wc



- Golvfall utanför duschzon är mestadels plant.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Garage med bergvärmepump



- Äldre radiatorventil(termostat) av mässing.

Rekommenderar att byta ut till en modern termostat.

Källarplan / Tvättstuga



Inget att notera.

Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Förråd 2



Inget att notera.

Källarplan / Pannrum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Garage

| | |
|---|--|
| Byggnadsår: 2010 | Fönster: 2-glas kopplade fönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: | Ventilation: Självdreg (S) |
| Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan | Värmesystem: Ej uppvärmt |
| Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagsduk, läkt och betongpannor/tegelpannor. | Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering |
| Stomme, material: Trä | Terrängförhållanden: |
| Fasad: Stående träpanel | Garage: Fristående garage och carport samt garage i huset |

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se bostad.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

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



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



- Fönster är i behov av målning/underhåll.


Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.




Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

 Inget att notera.


Utvändigt / Tak

 Inget att notera.

Taket är besiktigt från mark och anliggande stege lutad mot hängränna.




Utvändigt / Vind

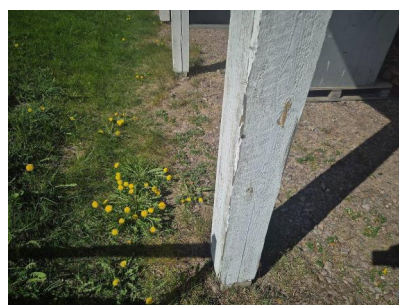
 Vindsutrymmet saknar lucka.

Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

Utvändigt / Carport

 - Färgsläpp noteras på stöttepelare.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Invändigt / Allmänt

Kontroll av konstruktion inte utförd.

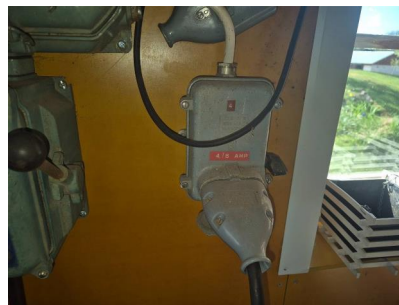
Kontroll av konstruktion med fuktmätning är inte utförd då huset är grundlagt med platta på mark med underliggande isolering, denna grundläggning är inte en så kallad riskkonstruktion utan anses vara fuktsäker.



- 3-fasuttag i metall finns.

Denna typ av uttag tillverkas inte längre då de anses medföra en stor risk för personskada.

Kontakta en elektriker för åtgärd.



Invändigt / Garage



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Lembke
Namn

Skövde
Kontor

2026-05-05
Datum

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 kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

| | |
|---------------------------------|---|
| Anlöpta/Anlöpning | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta. |
| Asbest | Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden. |
| Bjälklag | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen. |
| Blindbotten | Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund. |
| Boardskivor | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak. |
| Flytande golv | Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta. |
| Fuktkvot (FK) | Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt. |
| Kryppgrund | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget). |
| Läkt (strö- och bärläkt) | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak. |
| Lättbetong | Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon. |
| Markplan | Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset. |
| Mikrobiell lukt | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier. |
| Mikroorganismer | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier. |
| Okulär besiktning | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset. |
| Platta på mark | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan. |
| Relativ fuktighet (RF) | Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt. |
| Radon | Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten. |
| Råspont | Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten. |
| Syll (syllkonstruktion) | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden. |
| Taktäckning | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc. |

Överlåtelsebesiktning nivå 2

| | |
|---|--|
| Torpargrund | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.) |
| Tryckimpregnering | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar. |
| Uppreglat golv | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta. |
| Utreglad vägg | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg. |
| Yttertakspanel/ underlagstak | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc. |

Överlåtelsebesiktning 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 köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även 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.

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.

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 visar. 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 lukterrelaterade 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.

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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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, altaner, uterum, 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.

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning 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.

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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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).

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 | Avloppsledningar..... | 25 |
| Luft/luft värmepump..... | 10 | äldre plast (pvc). | |
| Varmvattenberedare..... | 15 | Före mitten 70-tal | |
| och expansionskärl | | Avloppsledningar..... | 40 |
| Varm- och kallvatten..... | 50 | modernare plast (pvc). Efter | |
| ledning (stambyte) | | mitten 70-tal | |
| Elcentral och kablar etc. | 45 | Avloppsledningar, gjutjärn.. | 50 |
| Golvvärme, el..... | 20 | Värmeledningar, stål | - |
| Golvvärme, vatten..... | 30 | 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. | |

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 | Korrugerad takplåt med..... | 35 |
| låg lutande takkonstruktion | | underlagspapp | |
| Gummiduk på låglutande..... | 30 | Band/skivtäckt plåt..... | 40 |
| takkonstruktion | | Plåt detaljer t.ex. runt skor- | 35 |
| Underlagspapp under..... | 30 | sten, rännalar, ventilation etc. | |
| takpannor | | Asbestcementskivor/eter- 35 | |
| Tegel och betongpannor..... | 40 | nitskivor (riskavfall) | |
| Hängrännor och stuprör..... | 25 | Skorsten, murad..... | 40 |
| Enklare plåttak monterade..... | 20 | Skorsten, plåt/stål..... | 25 |
| med skruv, spik el klipp | | | |

Fasad

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

Fönster / Dörrar

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

Dränering källaryttvägg

| | |
|---------------------------------|----|
| 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.