

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Getinge 11:15	
Fastighetsägare:	
Fastighetsadress: Sandbyvägen 4	
Postnummer: 247 97	Ort: Flyinge

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-03-16	Protokollnummer: 69584912
Temperatur: 5 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Ulf Wadst	
E-post: ulf.wadst@anticimex.se	
Kontor: Lund	

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Vad kan man förvänta sig av ett äldre hus?

Detta hus är som jag ser det väl omhändertagit genom åren.

De flesta hus har dock någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador.

Mer information finns i protokollet.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt säkerställa att man förstått innebörden av det som står.

Vi rekommenderar att en besiktning genomförs antingen på plats eller via telefon.

För mer information gällande besiktning genomgång, var vänlig kontakta kundservice på tel 040-402000.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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 allvarigare 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 1



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1917	Fönster: 2- och 3-glas isolerfönster i huvudsak samt 2-glas kopplade
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump samt braskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt med enl. uppgift från ägare takspån, takduk och läkt i huvudsak. Ursprungliga tegelpannor har återmonterats efter takreovering gällande groventrén.	Grundkonstruktion: Källare med mellanbjälklag av trä i huvudsak. Betongplatta på mark gällande huvudentrén
Stomme, material: Tegelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel i huvudsak samt puts	Garage: Carport

Övrigt:

Fristående förråd (ingår inte i besiktningssuppdraget)

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har ägt huset sedan år 1999.

Nuvarande ägare har löpande utfört en hel del renoveringar. Bl.a. renoverades bad/wc/dusch år 2005 (utfört av våtrumsentreprenör) toaletten renoverades och luft/vattenvärmepump installerades år 2006, större delen av fönster/dörrar är löpande utbytta mellan år 2010-15.

Yttertaket renoverades ca år 2015. Detta år byggdes även carporten.

Ytskikt har renoverats löpande.

Källarens utvändiga fuktskydd/dränering är av äldre datum vilket även gäller tätskiktet på tak (tidigare balkong) på huvudentrén.

Ägaren upplyser om att golv och väggar i källaren är målade med för ändamålet lämplig typ rekommenderade av färghandlare.

Nuvarande ägare har inte råkat ut för några vatten/fuktskador eller skador av annat slag.

Ovanstående uppgifter är lämnade av ägaren.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns ingen brunn i utvändigt källartrappa vilket vid kraftig nederbörd kan göra att vatten rinner in i källaren.
(Håll trappan skyddad från nederbörd likt det som man gör idag).



Växter finns i viss utsträckning i anslutning till /på byggnaden.

När det finns växter nära/på byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka in och utvändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

Utvändigt / Sockel



Åldersrelaterat s.k. bomputs (puts som släppt något från underlaget) förekommer på sockeln.
(Man får räkna med åtgärder framöver).



69584912

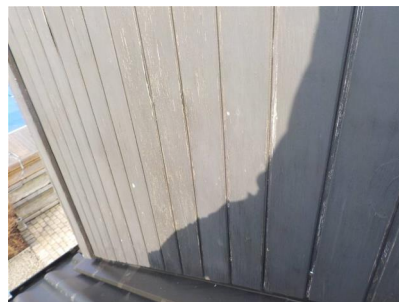
Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen på takkupan är i varierande grad i behov av målning/underhåll. Även panel/virke på skärmvägg vid entré mot väster är i behov av målning och underhåll.

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



Åldersrelaterade otätheter och rörelsesprickor förekommer i tegelfasader. Detta gäller dock företrädesvis mot söder. Vi rekommenderar att en murare/fasadentreprenör kontaktas för vidare bedömning samt lämpliga åtgärder. (Mindre putsläpp noterades på fasad mot väster).



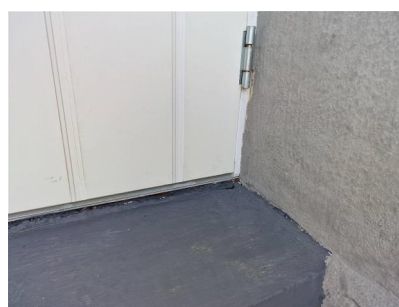
Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Fönster/dörrar



Tröskelbleck/tätning saknas under terrasdörr mot öster samt entrédörren mot väster.

Avsaknad av tröskelbleck/tätning medför en ökad risk för att vatten kan tränga in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.



Fönsterbleck gällande fönster i groventrén är inte fackmässigt monterat/utformat.

Ovanstående medför en ökad risk för att vatten tränger in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i företrädesvis väggkonstruktionen.



Rötskador finns i fönsterbågen i ett av de äldre fönstren mot öster på entréplan.

Vi rekommenderar att en fönsterentreprenör kontaktas för vidare bedömning samt lämpliga åtgärder.

(Mindre rötskador noterades även i en s.k. glaslist gällande mindre fönster mot norr).



Överlåtelsebesiktning nivå 1

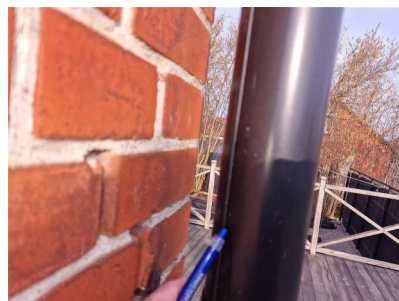


Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Falsen på stuprören är vända in mot fasaden.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.



Stuprör mot nordväst (groventrén) är bristfälligt förankrat i väggen.



Utvändigt / Tak

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark, fast takstege samt med hjälp av drönare.



Överlåtelsebesiktning nivå 1



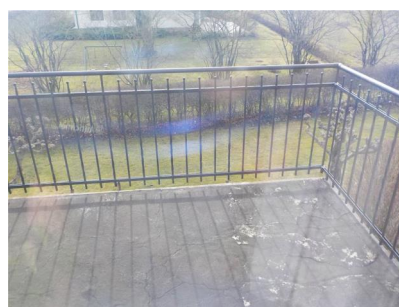
Tegelpannor på tak gällande groventrén är av äldre datum (återmonterade takpannor).



Yt/tätskiktet på tak över entrén (söder) är av äldre datum.

Eftersom taktäckning/tätskikt är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador/inläckage.

(Denna del av yttertaket är bedömd från stege mot hänggränna samt fönster i sovrum).



Takplåten på takkupan är enl. rekommendationer inte avsedd för bef. taklutning (ca 10 grader) vilket ökar risken för ev. inläckage.

(Underlagstakets uppbyggnad och kondition under plåttak går inte att bedöma).

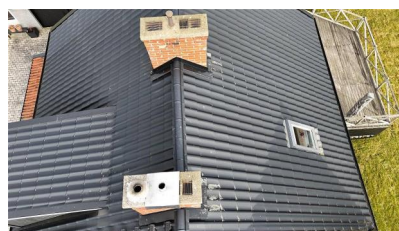
Utvändigt / Skorstenar



Väderskydd/huvar finns inte på skorstenar.


Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/ murstocken.

Observera att det är skorstenarnas yttre som bedömts och inte dess funktion.




Överlåtelsebesiktning nivå 1


Utvändigt / Nockvind och sidovind mot nordväst

-  Åldersrelaterat putssläpp finns på skorstensstockar. Sviter efter vad som bedöms vara äldre mindre inläckage/uppfuktning förekommer på underlagstaket/takkonstruktionen intill skorstenar. (Vindsutrymmen är bedömda från området närmast luckor).




-  Vindsluckor är otäta vilket gör att varm och fuktig luft från bostaden läcker upp/ut i vindsutrymmen. Detta kan då under den kalla delen av året orsaka kondensliknade problem på underlagstaket med mikrobiella skador som följd. (Täta alt. byt luckor).


Utvändigt / Carport

-  Inget att notera.

Entréplan / Entréhall

-  Inget att notera.

Entréplan / Hall

-  S.k. bomputs (puts som släppt något från underlaget) och någon rörelsespricka förekommer i/på väggar. Bedöms som åldersrelaterat. (Åldersrelaterat bomputs förekommer även på väggar i andra utrymmen).

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Ett lite äldre utrymme vilket sannolikt innebär att det inte finns fuktskydd under klinkers.

Entréplan / Sovrum (sydväst)



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskydd finns inte i diskbänksskåpet.

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

För att lättare upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd alt. elektroniskt fuktlarm.

Övre plan / Trappa/hall



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum (söder)



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Övre plan / Klädkammare (sydväst)



Inget att notera.

Övre plan / Passage (väster)



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum (norr)



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare (nordöst)



Inget att notera.

Övre plan / Allrum/förråd (öster)



Inget att notera.

Övre plan / Badrum/Wc/Dusch

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Våtutrymmet är av något äldre datum och uppfyller inte dagens krav på våtutrymmen gällande tätskikt, rör genomföringar m.m.

Eftersom funktionen, som innebär att tätskiktet ska vara vattentätt, p.g.a. ålder kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom yttskiktet/tätskiktet med fuktskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

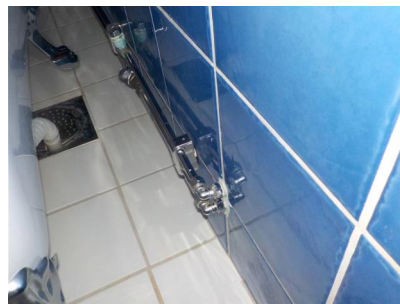
Överlåtelsebesiktning nivå 1



Golvbrunnen under badkaret är enl. nu och då gällande branschregler placerad något för nära väggen.

Uppvik av tätskikt mot dörrtröskel finns inte.

Rör genomföringar finns i vägg i badkarszonen.
(Undvik att vattenbegjuta väggen i detta område).



Övre plan / Allmänt



Golvtytor lutar/är något ojämna till en del.
Detta är dock vanligt förekommande när det gäller äldre hus.

Källarplan / Trappa/hall



Inget att notera.

Källarplan / Tvättstuga

Fuktindikering i utrymmet gav inga för en äldre källare avvikande fuktindikationer.



Golvbrunnen är av äldre gjutjärnsmodell och skall enl. gällande branschregler bytas vid framtida renovering.

Källarplan / Förråd (vid tvättstugan)



Inget att notera.


Källarplan / Allrum/biljardrum




Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1


Källarplan / Träningsrum (sydväst)

 Inget att notera.

Källarplan / Förråd (sydöst)


 Inget att notera.

Källarplan / Pannrum/teknikrum


 Golvbrunn finns inte i utrymmet.
Säkerhetsventiler från värmeanläggningen är inte anslutna till avlopp.

I övrigt inget att notera.

Källarplan / Allmänt

 Golv och väggar i källarplanet är enl. uppgift från ägare målade med för ändamålet lämpliga färger.

Åldersrelaterat s.k. bomputs (puts som släppt något från underlaget) förekommer på väggar.

 Utvändigt fuktskydd är äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion.
Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

Vid punktvis fuktindikering i källaren allmänt indikerades förhöjda fuktvärden i varierande grad på golvytor i anslutning till väggar samt från golv ca 0-40 cm och upp på ytterväggar.
Förhöjd indikering noterades även i nedkant på en del innerväggar.
Detta är dock vad man kan förvänta sig av en äldre källare och då särskilt i kombination med ett ålderstiget utvändigt fuktskydd.
Man skall vara medveten om att även om man låter renovera det utvändiga fuktskyddet/dränering är det svårt att få en äldre källare helt fri från fukt.
(Även värme, god ventilation samt en avfuktare av enklare slag är bra för klimatet i källare).

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Hela huset / Allmänt



Tilluftsdon/ventiler finns i en stor del av bostadens vistelseutrymmen.
Frånluftsventilation finns inte i toaletten på entréplan.

Ovanstående kan innebära att fukt inte ventileras bort från bostaden.
Detta riskerar att skada husets konstruktioner och kan leda till försämrad inomhusmiljö.
Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Ulf Wadst
Namn

Lund
Kontor

2026-03-26
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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. Kaker 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.
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.
Kryppgrund	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 fuktspärri 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 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.

69584912

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvvet 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.
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 1

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 köpargenomgång innan köpet genomförs. Vid en köpargenomgång 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. Besiktningssuppletet 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 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.

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.

69584912

Överlåtelsebesiktning nivå 1

- 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 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.

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 kopplat 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
läglutande takkonstruktion		underlagspapp	
Gummiduk på läglutande.....	30	Band/skivtäckt plåt.....	40
takkonstruktion		Plåtdetaljer 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 klipps			

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.