Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Hirdmannen 12	
Fastighetsägare:	
Fastighetsadress: Harald Blåtands Gränd 7	
Postnummer: 224 77	Ort: Lund

Uppdragsgivare

Namn: Dödsbo efter :Inger Wanja Marianne Grahm	
Adress: Harald Blåtands gränd 7	
Postnummer: 224 77	Ort: Lund

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-10-28	Protokollnummer: 70019835
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Rikard Rydberg	
E-post: rikard.rydberg@anticimex.se	
Kontor: Lund	
Närvarande: Torbjörn Grahm, för dödsbo Sofie Hurtig, mäklare Rikard Rydberg, Anticimex	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Som spekulant på denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man har förstått innebörden av det som står i detta. Ett hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. De synpunkter som finns på byggnaden handlar om information om riskfyllda konstruktionslösningar alternativt om rena underhållssynpunkter. I övrigt bedöms bostaden vara i det skick man kan förvänta sig i förhållande till husets ålder samt det underhåll som utförts.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.

Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1971	Fönster: 2-glas kopplade fönster och isolerglasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Kedjehus, 1-plan i souterräng	Värmesystem: Fjärrvärme, vattenburet system
Taktyp, takbeläggning: Sadel/ motfallstak, papp	Grundkonstruktion: Souterräng med lättbetongbjälklag
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Sluttningstomt
Fasad: Tegel, träpanel och spårad Plywood	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:
-

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar som lämnades:

- Takrenovering har utförts 2022, utfört av fackman. Renovering utfördes på grund av att ett inläckage noterats.
- Nya isolerglasfönster har monterats på entréplan.
- Balkong har renoverats med nya trädetaljer för ca 10 år sedan.
- Kök och våtrum är äldre.
- Sprickor finns bitvis på tegelfasad.
- Fuktskada finns på innervägg i garage, troligtvis på grund av spill från monterad kran.
- Missfärgningar finns på undersida mellanbjälklag blottat i hall, beror på en nu demonterad lysrörsarmatur.
- Allmänt underhåll har utförts in/ utvändigt.

- Inga kända fel/ brister finns/ har noterats.

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

Utvändigt / Markförhållanden

Växter finns i anslutning till byggnaden.



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

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

Åt norr lutar marken bitvis mot hus.

Då mark lutar mot hus kan detta medföra en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.

Mark kan med fördel justeras med ett marklut från hus.

Mark ligger högt upp och mot fasad åt söder.
Mark ligger högt upp i ljusbrunnar vid ventilationskanaler i sockel åt norr.



RIsk finns för en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Marken har satt sig vid stuprör/ markledning åt sydöst.

Vi rekommenderar att en fackman inom området kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av noterad sättning samt för eventuell åtgärd.



Utvändigt / Sockel

Enstaka sprickor/ putssläpp finns i sockel.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



Utvändigt / Fasad

Fasadpanel åt norr samt panel på taklåda är i behov av målning/underhåll.
Mindre rötskador noterades i fasadpanel åt norr.
Otätheter finns mellan fasadpanel och tegelfasad samt mot dörr åt söder.

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

Noterade rötskador bedöms ej lett till några bakomliggande skador.
Rötskadat virke bör bytas ut.
Noterade otätheter kan med fördel tätas med lämplig massa innan framtida målning/ underhåll.



Det finns inget nät monterat i stötfogsöppningar i tegelfasad.

RIsk finns för skadedjursintrång.

Montera nät.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Det finns sprickor/ fogsläpp i ett par tegelfogar på utsprång åt söder vid balkong.
Mindre sprickor noterades i övrig tegelfasad, bedöms ej lett till några omkringliggande skador.

Sprickor och fogsläpp i fasaden beror troligen på rostskador i armeringsjärn i fasaden. För att kontrollera detta och förhindrar att nya sprickor uppstår rekommenderas att en byggfackman kontaktas för en fortsatt bedömning samt eventuell åtgärd.



Det finns en ventilationskanal i fasad åt öster, brister finns på insektsnät och det finns ett äldre getingbo i kanal.

Nytt nät kan med fördel monteras och getingbo demonteras.



Det finns järnbalkar som är i behov av målning/ underhåll, rostangrepp noterades.
Noterad anmärkning gäller även för balkar vid balkong.



Utvändigt / Fönster/ Dörrar

Det finns ett par fönster/ dörr med karm som är i behov av målning/underhåll.

Fönster/ dörrar med karmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Lövsilar finns inte.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

Stuprör åt sydöst är bristfälligt anslutet till markledning, avslutas högt ovan markledning.

Noterad brist kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Takvatten avleds till viss del med hjälp av invändigt stuprör/ takbrunn.

Eftersom vatten från taket avleds med invändiga stuprör finns en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Vanliga orsaker till fuktskador är läckage i skarvar eller igensatta takbrunn.



Utvändigt / Tak

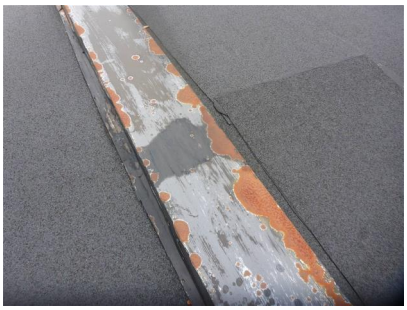
Vattenansamlingar noterades bitvis ovan tak.

Vatten som står kvar på ett papptak innebär en onödig fuktbelastning på taket och medför en förhöjd risk för läckage.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Takplåt är äldre och i behov av målning/ underhåll, rostangrepp noterades.



Utvändigt / Balkong

Det finns en tass som sitter ur läge.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



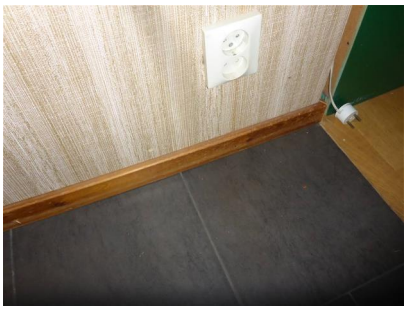
Utvändigt / Vind

Utrymme finns ej, parallelltak.

Hela huset / Allmänt

Elanläggningen i huset är äldre.
Det finns ett ej jordat eluttag ovan betongbjälklag med klinker i entréhall på entréplan.
I kök finns det både jordade och ej jordade eluttag i samma rum.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem är äldre.
Brunn i garage är av gjutjärn och kraftigt rostangripen.
Missfärgningar finns på undersida mellanbjäklag vid rörgenomföring i hobbyrum vilket kan indikera på läckage, fuktindikering utfördes utan anmärkning.



Detta behöver inte betyda att systemen har några allvarliga brister, men äldre rör- /avlopp- /värmeledningssystem kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder, vilket i värsta fall kan leda till läckage.
Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder. Observera att ingen besiktning av dessa system har ingått i uppdraget.

Mindre ojämnheter noterades på golv/ bjälklag.
Sprickor noterades bitvis på vägg/ undersida mellanbjälklag.
Det finns enstaka fönster/ dörr som är i behov av justering, griper och sluter ej tätt.
Ytskikt är äldre och brister noterades bitvis.



Noterade brister bedöms ej lett till några omkringliggande skador.

Vid besiktningen noterades brister i allmänventilationen, det finns ingen tilluftsventilation i sov/ allrum.

Ett fungerande ventilationssystem minskar risken för fuktrelaterade problem samt säkerställer en god inomhusmiljö.
Den generella rekommendationen är att minst halva luftvolymen i bostaden byts ut under en timme.
Observera att ingen besiktning av bostadens ventilationssystem har ingått i uppdraget.

En ventilationsfackman kan med fördel kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämplig åtgärd.

Entréplan / Entréhall

Inget att notera.

Entréplan / Wc

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Bad/ Wc

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.
Otätheter finns på vägg i badzon.
Fönster är olämpligt placerat på vägg i badzon.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Entréplan / Sovrum sydöst

Inget att notera.

Entréplan / Sovrum söder

Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum/ Matsal

Inget att notera.

Entréplan / Sovrum nordväst

Kontroll av konstruktion utfördes/ provhål öppnades upp på yttervägg åt norr.
I provhål kan man se en obehandlad syll, det går ej att kontrollera om det finns något underliggande fuktskydd då syll ligger nedsänkt.

Fuktmätning utfördes i syll, fuktkvoten uppmättes till 10%.
Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Om det ej finns något underliggande fuktskydd finns risk för uppfuktning av syll på grund av naturlig markfukt underifårn då med möjliga fukt/ luktskador som följd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Kök/ Matplats

Rör/ slang i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.

Rör/ slang med kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under kyl/ frys.

Utan fuktskydd kan det vara svårt att upptäcka eventuella läckage. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella läckage, installera fuktskydd.

Entréplan / Grovkök

Tätskikt/ plastmatta i utrymmet är äldre.
Det finns ingen tätskikt på klack under fjärrvärmecentral.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Då tätskikt är äldre och brister noterats medför detta en risk för vatteninträngning till närliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage då med möjliga fuktskador som följd.



Souterrängplan / Allmänt

Utvändigt fuktskydd är äldre.

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

Souterrängplan / Hall

Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Souterrängplan / Hobbyrum

Fuktgenomslag finns lokalt vid ytterväggshörn åt nordöst.
Fuktindikering utfördes med avvikande indikationer på noterat fuktgenomslag.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av noterat genomslag samt för eventuell åtgärd.



Souterrängplan / Dusch/ Wc

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd, otätheter finns.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.

Souterrängplan / Sovrum sydöst

Inget att notera.

Souterrängplan / Sovrum söder

Ett provhål togs upp i yttervägg åt söder.
I provhål kan man se en träskyddsbehandlad syll, det finns inget underliggande fuktskydd.

Fuktmätning utfördes i syll, fuktkvoten uppmättes till 10%.
Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.
En svagt avvikande lukt kan noteras från träskyddsbehandlad syll.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av noterad lukt samt för eventuell åtgärd.



Souterrängplan / Förråd nordväst

Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Souterrängplan / Garage

Fuktskada finns på innervägg åt öster, deformation/ mikrobiell påväxt finns på ytskikt av kartongklädd gipsskiva.
Fuktindikering utfördes på vägg samt blottad syll utan anmärkning.

Trolig orsak till skada är på grund av spill från monterad kran.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av de skador/ brister som noterats samt för eventuell åtgärd.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Rikard Rydberg	Lund	2026-10-28
Namn	Kontor	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 källarytterväggeller 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.
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
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).
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.
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.

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 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.

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 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.

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).

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

Våtutrymmen

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

Vitvaror

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

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 låglutande takkonstruktion	20
Gummiduk på låglutande takkonstruktion	30
Underlagspapp under takpannor	30
Tegel och betongpannor	40
Hängrännor och stuprör	25
Enklare plåttak monterade med skruv, spik el klipps	20
Korrugerad takplåt med underlagspapp	35
Band/skivtäckt plåt	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skorsten, ränndalar, ventilation etc.	35
Asbestcementskivor/eternitskivor (riskavfall)	35
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 (isolerglaskassett)	25

Dränering källarytterväggg

Äldre utvändigt fuktskydd typ asfaltsstrykning	20
Modernare fuktskydd och vertikal fuktisolering	30
Dräneringsledning och dagvattenledning	30

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