

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2 i samarbete med Länsförsäkringar  
Fastighetsförmedling



## Fastighetsuppgifter

|   |                 |
|---|-----------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Träslöv 15:19        |                 |
| Fastighetsägare:<br>Karolina Elisabeth Mourou |                 |
| Fastighetsadress:<br>Träslövs By 12           |                 |
| Postnummer:<br>432 91                         | Ort:<br>Varberg |

## Uppdragsgivare

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Namn:<br>Karolina Elisabeth Mourou |                 |
| Adress:<br>Träslövs By 12          |                 |
| Postnummer:<br>43291               | Ort:<br>Varberg |

## Anticimex uppgifter

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Besiktningdatum:<br>2025-07-10         | Protokollnummer:<br>69099779 |
| Temperatur:<br>16 °C                   | Väderlek:<br>Sol             |
| Tekniker:<br>Magnus Larsson            |                              |
| E-post:<br>magnus.larsson@anticimex.se |                              |
| Kontor:<br>Halmstad                    |                              |
| Närvarande:<br>Fastighetsägaren        |                              |

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett hus ursprungligen byggt 1911 med endast få anmärkningar.

Huset har till stora delar renoverats under senare år och renoveringarna anses vara väl utförda.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela besiktningsprotokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står.

Genomgång av protokollet kan göras med Anticimex.

Som slutgiltig köpare är det kostnadsfritt att göra detta via telefon.

Magnus Larsson, Anticimex

0709-150177.

69099779

## 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 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 kryppunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

|   |  |
|---|--|
| Byggnadsår:<br>1911   | Fönster:<br>3-glas isolerfönster   |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:  | Ventilation:<br>Självdug (S)   |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 2-plan  | Värmesystem:<br>Bergvärmepump via ett vattenburet system samt luft-<br>/luftvärmepump och täljstenskamin |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak med betongpannor på underlagstak av råspont, papp<br>och läkt. Låglutande tak med papp på uterummet, | Grundkonstruktion:<br>Källare  |
| Stomme, material:<br>Trä  | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt  |
| Fasad:<br>Stående träpanel  | Garage:<br>Dubbelgarage  |

Övrigt:

69099779

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades 2004.

2008 åtgärdades källarens utvändiga fuktskydd med Platonmatta samt nya dagvatten- och dräneringsledningar som är kopplade till en stenkista.

2010 totalrenoverades stora delar av huset på grund av en sotbrand i skorstenen, och följande gjordes:

- En del nya takstolar monterades samt ett nytt yttertak av betongpannor inklusive ny papp och läkt.

- Nya vatten- och avloppsledningar och elledningar.

- Ett nytt kök monterades.

- Nya badrum byggdes upp på entréplan med plastmatta på golv och kakel på väggarna, och på övre plan med kakel och klinker.

Elektrisk golvvärme finns i båda utrymmena.

- Delar av vindsutrymmet spärrmåladades och ny vindsisolering av lösull lades på vindsbjälklaget.

Vattenburen golvvärme finns installerat i köket och i sovrummet i källaren.

Skadorna åtgärdades av fackman och reglerades av försäkringsbolag.

2011 ersattes den dåvarande enstegstätade putsfasaden med en ny träfasad. Samtidigt tilläggsisolerades ytterväggarnas utsida.

Från 2004 och framåt har successivt nya isolerfönster installerats. Några isolerfönster från 1980-talet finns kvar.

2011 installerades en ny bergvärmepump.

2014 byggdes uterummet.

2018 installerades täljstenskaminen då man bland annat även gjorde en glidgjutning av skorstenen. Sotning sker regelbundet av auktoriserad sotare.

2022 installerades solcellerna.

2023 drogs nya avloppsledningar från huset ut till en ny trekammarbrunn.

2024 installerades luft-/luftvärmepumpen i källaren.

2024 installerades ny el central inklusive jordfelsbrytare.

2024 målades huset utvändigt. Samtidigt installerades en ny källarytterdörr.

2025 i samband med installationen av ny diskmaskin så upptäcktes läckage från diskbänksblandaren vilket hade fuktat upp golvet under köksinredningen. Aktuellt försäkringsbolag kontaktades och omfattning samt reglering av skadan pågår fortfarande.

Huset har kommunalt vatten via en samfällighetsförening.

Ovanstående upplysningar lämnades av fastighetsägaren.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

#### Utvändigt / Sockel



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



69099779

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



Enstaka sprickor finns i sockeln.

### Utvändigt / Fasad



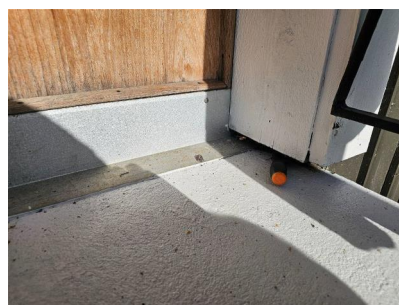
Inget att notera.

### Utvändigt / Fönster / Dörrar



Otättheter noteras under entrédörrens smygbrädor och foder.  
Otättheter noterades vid gaveluppviken på några fönster-och dörrbleck.  
Färgsläpp finns från några äldre fönster och rötskador noteras i nederkant av något foder.

Bristerna/otättheterna vid fönstren/dörrarna innebär risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Skador noteras både in-och utvändigt i nederkant av balkongdörren.

För att åtgärda skadorna i balkongdörren rekommenderas att en fackman kontaktas.



69099779

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännorna är på grund av hög höjd endast inspekterade från marken samt takfoten åt söder. Skräp finns i hängrännan åt sydväst.

---

### Utvändigt / Balkong



Rost och färgsläpp finns på golvet och balkongräcket.

---

### Utvändigt / Balkong (större)



Inget att notera.

---

### Utvändigt / Tak

Taket är på grund av dess höjd inspekterat från marken och takfoten ovan den större balkongen.



Mossa/lav finns lokalt på betongpannorna.

---

### Utvändigt / Vind



Vindsluckan är inte lufttät. Spår från branden syns i form av sot lokalt på yttertaketets insida.



69099779

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Uterum



Färgsläpp, torrspäckor och enstaka rötskador noteras i en del fönster och dörrar.

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

Yttertaketets papp är endast delvis inspekterad på grund av balkonggolvet placering.



### Hela huset / Allmänt



Golven buktar/lutar bitvis och golvknarr förekommer.

Täcklock saknas på några kopplingsdosor.

Några isolerfönster är från slutet av 1980-talet.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i källaren, köket och våtutrymmena noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänkskåpet.

Missfärgningar och mikrobiell påväxt finns på väggen bakom diskmaskinen.

Inga förhöjda fuktindikeringar kunde påvisas på missfärgningarna.

Se även under punkt 1. Insamling av upplysningar och handlingar.



### Entréplan / Matplats



Golvvärmerörens rörsplits saknar vattentät botten.

En rörsplits bör ha en vattentät botten eller ha ett läckelarm installerat. När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Entréplan / Dusch/Toalett



Ett fönster finns intill duschen.  
Golvet utanför duschen har bitvis något bristfälligt fall.

Vid fuktindikering i utrymmet kunde inga förhöjda fuktindikeringar påvisas.

---

### Övre plan / Trapphus



Inget att notera.

---

### Övre plan / Hall



Inget att notera.

---

### Övre plan / Kök / matplats



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet och under kyl/frys.

Vid fuktindikering på golvet framför köksinredningen i utrymmet kunde inga förhöjda fuktindikeringar påvisas.

Utän 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.

---

### Övre plan / Vardagsrum



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

---

### Övre plan / Dusch/Toalett



Handfatet är löst monterat.



Rör genomföringar finns via en klack i golvet. Några rör är placerade för nära varandra

Vid fuktindikering i utrymmet kunde inga förhöjda fuktindikeringar påvisas.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Om inte våtrumsarbetet har utförts enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material så riskerar man få nedsättning eller i sämsta fall helt utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag (villahem), vid en skada.



---

### Källarplan / Allmänt



Mindre färgsläpp finns lokalt i nederkant av ytterväggarna.

En del innerväggar av betong är beklädda med gipsskivor.

---

### Källarplan / Entréhall



Inget att notera.

---

### Källarplan / Pannrum



Inget att notera.

---

### Källarplan / Kontor



Enstaka putssprickor finns i ytterväggen.

69099779

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

---

### Källarplan / Tvättstuga / förberedd dusch

Inget att notera.

---

### Källarplan / Sovrum

Inget att notera.

---

### Källarplan / Spelrum

Inget att notera.

---

### Källarplan / Förråd

Inget att notera.

---

### Källarplan / Matkällare

Inget att notera.

---

### Källarplan / Dusch/Toalett

Inget att notera.

---

### Källarplan / Trappförråd

Inget att notera.

69099779

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Byggnadsbeskrivning Garage

|  |  |
|--|--|
| Byggnadsår:<br>1960  | Fönster:<br>2-glas isolerfönster           |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:   | Ventilation:<br>Självdug (S)               |
| Hustyp, antal våningar:<br>Garage, 1-plan  | Värmesystem:                               |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak med betongpannor på underlagstak av råspont, papp och läkt, | Grundkonstruktion:<br>Betongplatta på mark |
| Stomme, material:<br>Lecasten  | Terrängförhållanden:                       |
| Fasad:<br>Puts   | Garage:                                    |

Övrigt:

69099779

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

2010 lades nytt yttertak av betongpannor inklusive ny papp och läkt.

2011 målades fasaden.

2024 installerades nya isolerfönster och fönsterbleck m.m. ska monteras inom kort.

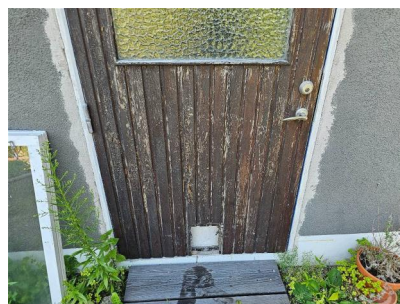
### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

#### Utvändigt / Fönster / Dörrar



Fönsterbleck saknas på ett fönster.  
Färgsläpp finns från garagedörren och garageportens karmar.

Se under lämnade upplysningar och handlingar.



#### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



En hängrännskarv åt norr är tätad med tejp.

Skräp finns i hängrännorna och lövsilar saknas

Brister i hängrännor leder ofta till läckage, vilket i sin tur innebär risk för fuktskador på fasad, sockel och i bakomliggande konstruktioner.



69099779

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Tak



Taket är inspekterat från marken och takfoten.

Mossa lav finns på betongpannorna.  
Takfotsplåt finns inte så den nedre takpannraden sjunker in i underlagspappen vid varm väderlek.



### Invändigt / Garage



Sprickor finns lokalt i betongplattan.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Magnus Larsson  
Namn

Halmstad  
Kontor

2025-07-10  
Datum

69099779

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En krypgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. 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

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Anlöpta/Anlöpning</b>             | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.   |
| <b>Asbest</b>                        | 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. |
| <b>Bjälklag</b>                      | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.   |
| <b>Blindbotten</b>                   | Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpargrund.  |
| <b>Boardskivor</b>                   | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.  |
| <b>Dagvattensystem</b>               | Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.   |
| <b>Dränering</b>                     | 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.   |
| <b>Flytande golv</b>                 | 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.   |
| <b>Fuktkvot (FK)</b>                 | 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.  |
| <b>Fördelningsskåp</b>               | Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.   |
| <b>Krypgrund</b>                     | 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).   |
| <b>Källarens utvändiga fuktskydd</b> | Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.  |
| <b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>      | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.  |
| <b>Lättbetong</b>                    | 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.  |
| <b>Markplan</b>                      | Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.  |
| <b>Mikrobiell lukt</b>               | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.   |
| <b>Mikroorganismer</b>               | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.   |
| <b>Okulär besiktning</b>             | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.  |

69099779

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

|   |   |
|---|---|
| <b>Platta på mark</b>                   | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolv ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.  |
| <b>Relativ fuktighet (RF)</b>           | 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.   |
| <b>Radon</b>                            | 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 |
| <b>Råspont</b>                          | Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.  |
| <b>Syll (syllkonstruktion)</b>          | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.   |
| <b>Taktäckning</b>                      | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.  |
| <b>Torpargrund</b>                      | 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.)  |
| <b>Tryckimpregnering</b>                | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.  |
| <b>Uppreglat golv</b>                   | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.  |
| <b>Utreglad vägg</b>                    | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.   |
| <b>Yttertakspanel/<br/>underlagstak</b> | 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. Besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet

Rätt till besiktningssprotokollet har uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också dennes köpare samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och reklamationer.

Om säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

#### Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

#### Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

#### Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. 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.

69099779

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

### Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för el, vatten- och avlopp.

I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord.

Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.

Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

### Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

### Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

## Undantag och begränsningar

### Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el\*, värme, vatten\*, ventilation och avlopp\* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, simbassänger, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

\*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer.

### Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Ansvar och reklamationer

Anticimex tar ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet i det fall uppdraget är betalt. För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på [anticimex.se/integritetspolicy](https://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](mailto: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 klippis        |    |                                  |    |

### 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.