

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2 i samarbete med Länsförsäkringar  
Fastighetsförmedling



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Rosen 4	
Fastighetsägare: Nardi Dyrmishi	
Fastighetsadress: Vinkelgatan 6	
Postnummer: 524 32	Ort: Herrljunga

## Uppdragsgivare

Namn: Nardi Dyrmishi	
Adress: Ringvägen 19	
Postnummer: 52441	Ort: Ljung

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-04-27	Protokollnummer: 69671161
Temperatur: 6 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Jonida Dyrmishi - Representant för fastighetsägare Robin Almanakis - Fastighetsmäklare	

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är uppfört 1968. Även om relativt få renoveringar och förändringar har utförts bedöms byggnaden vara välbevarad och överlag i gott skick, med något färre brister än vad som normalt kan förväntas för en fastighet av denna ålder. Noteringarna i protokollet handlar främst om åldersrelaterade och tidstypiska brister, vilket får ses som förväntades av ett 60-tals hus med källare.

Yttertaket är renoverat och bedöms vid besiktningstillfället vara i övergripande gott skick, där anmärkningarna som noterades är av begränsad karaktär och kan åtgärdas med relativt enkla medel.

Som i många källarhus från 1960-talet förekommer påbyggda golv- och väggkonstruktioner samt täta ytskikt. I detta fall begränsar detta sig till uppreglade golv i gillestuga och passage samt limmade plastmattor på väggar och golv i källarens badrum. Med dagens kunskap bör täta och organiska material mot källarens golv och ytterväggar undvikas på grund av risk för fukt- och mikrobiella skador. Även om det utvändiga fuktskyddet bedöms som äldre, prioriteras att de uppreglade golven samt de limmade plastmattorna på sikt ersätts med mer fuktsäkra och källaranpassade lösningar.

Som köpare av denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt säkerställa att innebörden av det som står skrivet förstås. Notera att det inte är symbolernas färg som är avgörande, utan texten och innehållet i protokollet. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas att boka en besiktningsgenomgång via aktuell mäklare.

Har du som spekulant frågor kring huset är du välkommen att skicka ett mejl med adress och kontaktuppgifter, så återkommer jag när möjlighet ges.

Andreas Olla Certifierad Besiktningstekniker  
Anticimex Borås  
andreas.olla@anticimex.se

69671161

## 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: 1968	Fönster: Kopplade 2-glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Pelletspanna med vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén, mellanväggar av tegel och oisolerad platta på mark. Grundmurarna i gillestugan har murats på med putsad lättbetong, gillestuga och passage har försetts med uppreglade golv, väggar i källarens badrum har klätts med limmade plastmattor medan resterade delar av källaren består av målad pus och betonggolv.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel & Kalksandsten (mexi)	Garage: Fristående garage av enklare standard som enligt överenskommelse inte har omfattats av besiktningssuppletet.

Övrigt:

69671161

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

2015: Renoverades yttertak med nya pannor, papp läkt och plåtarbeten.

2016: Installerades en ny pelletspanna med tillhörande bulkförråd, ny cirkulationspump och nytt tryckkärl. Arbetet utfördes av PW teknik.

2022: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare

2023: Byttes Wc-stol i badrummet på entréplan. Arbetet utfördes i egen regi

2025: Målades husets fasadpanel och vissa fönster. Arbetet utfördes i egen regi.

2026: Slipade golv i vardagsrum.

El: Inga större förändringar. Jordfelsbrytare finns ej.

Va: Kommunalt vatten och avlopp utan större förändringar.

Ventilation: Inga förändringar.

Eldstad: Det finns en öppenspis i källaren. Sotning regelbundet (2gg/år) Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2025 utan anmärkningar.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Fastighetsägaren känner inte till några fel eller brister.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



De utvändiga källarnedgången har ingen ovanliggande tak & dess trappa är vidgjuten mot husets grundmur.

Vatten som hamnar på trappan medför en ökad fuktbelastning för kringliggande konstruktioner och grundmur, vilket då kan leda till fuktrelaterade skador. Vid eventuella stopp i brunnen finns även viss risk för översvämningar kan medför att vatten tränger in i pannrummet.

Vidare noterades att yttre grundmurar runt källarnedgången har sättningssprickor så bör lagas eller ses över.



#### Utvändigt / Sockel



Det noterades mindre/lokala sprickor i sockeln.

Dessa bedöms som äldre och anses inte ha lett till kritiska följdskador då bl.a. sprickorna är igenspacklade vid insidan utan att ha uppvisa tecken på nya eller ökad sprickbildningar.

Vidare noterades att sockeln är i visst behov av målning/underhåll.



69671161

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Altan med skärmtak



Altanen skärmtak är av enklade standard samt att viss delar av räcket runt altanen har färgsläpp och brådor med mindre rötskador.

### Utvändigt / Fasad



Vissa delar av fasadpanelen och vindskivorna i behov av underhåll då tex vissa delar av panelen har torrspäckor.

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

Vidare noterades att det finns mindre sprickor vid östgaveln samt att vissa stenar ovan för köket dörr/fönsterparti har börjat släppa.

För att undvika frostsador och att fler stenar lossnar bör lösa stenar och sprickor i fog lagas/fogas om. Vid osäkerhet bör en murare konsulteras



### Utvändigt / Fönster & Dörrar



- Ytterdörrarna har inga tröskelbleck.
- Källardörren och vissa fönster är i behov av underhåll.
- Ett av köksfönstren sprickor i fönsterglas.

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

För att öka livslängden på fönster/dörr rekommenderas målning/underhåll, komplettering med tröskelbleck samt att trasigt glas byts ut.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från anliggande stege från fram och baksida samt takstege.

- Fog mellan skorstens murverk och plåtarbeten har mindre otätheter.
- Takgenomföringen för tidigare expansionskärl är i sämre skick/utförande och bör tas bort.
- Takpannor har viss påväxt av mossor.
- Det finns inga fotplåtar.
- Yttre pannrader är inte förankrade.

Anmärkningar som rör skorstenen och expansionskärlet takgenomföringen medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på takkonstruktionen på grund av sämre vattenavvisande förmåga, medans övriga noteringar på sikt bedöms försämra takets livslängd.

För att säkra takets livslängd och minska risken för skador eller läckage kan med fördel vissa av bristerna åtgärdas.



### Utvändigt / Vind



Då landgångar saknas har vinden endast kunnat besiktigas från luckan och området kring murstocken. (Samtliga takgenomföringar har kontrollerats)

Vid murstocken och intill takgenomföringen för avloppets avluftning noterades lokala fuktfläckar på underlagstaket. Vid fuktmetning i området kring fläckarna uppgavs inga förhöjda fuktvärden.

Fläckarna bedöms som äldre och har sannolikt orsakats vid tiden innan yttertaket renoverades.



### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Entréplan / Vardagsrum



Intill en av radiatorerna noterades en lokal fuktfläck på tapeten i nivå ovan och golv sockeln. Vid fuktindikering noterades inga förhöjda indikationer.

Fläcken bedöms som äldre och misstänks ha orsakats i samband med luftning eller av tidigare läckage.



### Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum 2



I utrymmet noterades att det förekommer en blandning mellan jordade och ojordade eluttag, vilket enligt elsäkerhetsverket inte är tillåtet. Vid stickprovskontroll noterades att de jordade eluttaget saknas inkopplad skyddsjord.

Kontakta en elektriker för kontroll åtgärd.



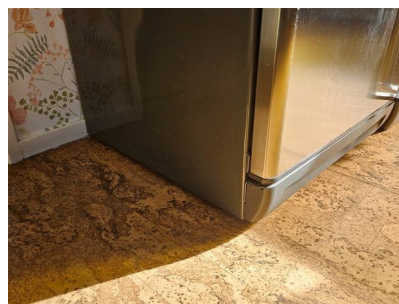
### Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänkskåpet eller under kyl/frys.

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.



69671161

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



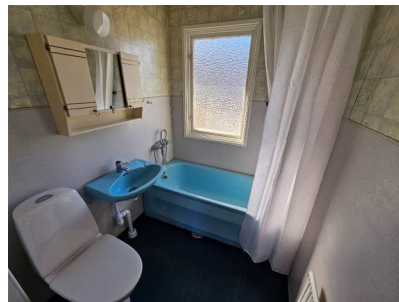
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Badrum



Utrymmet är av äldre standard och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. golvbrunnen är rostangripen och fönstren är placerat i duschzonen. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för renovering av utrymmet. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



### Källarplan / Allmänt



Vid kontroll av källarens påbyggda golv/väggkonstruktioner och täta ytskikt utfördes en mindre provhåltagning i den uppreglade golvkonstruktionen bakom en av golv socklarna i passage.

Genom provhålet noterades golvet byggs med träreglar som vilar på distanser samt fuktkvoten i golvregeln uppgavs till 24,8%, vilket är över gränsvärdet(17%) för mikrobiell tillväxt. Vid luktkontroll vid golvväggvinkel intill provhålet och gillestugans golv/väggvinklar noterades även en mikrobiell lukt.

I badrummet består ytskikten av limmades plastmattor som på vissa ställen börjat släppa från underlaget.

I källare bör man undvika organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna med naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt. Ersätta därför källarens påbyggda golv/ väggkonstruktioner, samt täta och organiska material med fuktsäkra alternativ. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.

I gillestugans väggmonterade ventil som sitter i grundmuren noterades att det påbyggda väggkonstruktionerna består av s.k. blåbetong. Då denna typ av lättbetong ofta kan vara radonhaltig rekommenderas att en långtidmätning utförs för att säkerställa eventuellt årsmedelvärde.



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.

69671161

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



Vid delar av källaren noterades loka sprickor i grundmurarna. Se även "Utvändigt - Sockel"

Dessa bedöms som äldre och anses inte ha lett till kritiska följdskador.

---

### Källarplan / Gillestuga

Se "Källarplan - Allmänt", annars inget övrigt att notera.

---

### Källarplan / Trappförråd



Inget att notera.

---

### Källarplan / Passage



Husets elanläggning har ingen jordfelsbrytare.

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

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

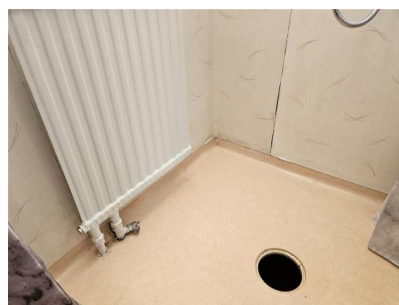



---

### Källarplan / Badrum

Utrymmet är av äldre standard och i behov av renovering då bl.a. ytskikt har börjar britsar i skarvar och släppa från underlaget samt att golvbrunnen är rostangripen. Se "Källarplan - Allmänt". Observera att kringliggande väggkonstruktioner består av murade/mineraliska material, vilket innebär inga följdskador har uppstått.

I samband med framtida renovering bör utrymmets nya yt/tätskikt anpassas efter naturlig fuktvandring samt att golvbrunnen bör bytas ut.





69671161

## Överlåtelsebesiktning nivå 2


---

### Källarplan / Tvättstuga

-  Utrymmet golvbrunn är rostangripen och bör bytas ut i samband med framtida renovering.
-  Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.


---

### Källarplan / Torkrum

-  Inget att notera.


---

### Källarplan / Hobbyrum

-  Inget att notera.

---

### Källarplan / Pannrum

-  Det finns lokala fuktfläckar/missfärgningar i underkant på mellanväggarna till pellets förrådet.  
  
Dessa bedöms vara orsakat av någon typ av tidigare läckage då inga förhöjda fuktvärden uppgavs vid fuktmätning.  
  
Vidare noterades att utrymmet golvbrunn är äldre och rostangripen.



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Andreas Olla  
Namn

Borås  
Kontor

2026-04-28  
Datum

69671161

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. 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 kryppgrund 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>Kryppgrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
<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 värmeisoleringssegenskaper. 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.

69671161

## 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/ 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. Besiktningsprotokollet kan också användas för att köpare och/ eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

#### Vem har rätt till besiktningsprotokollet

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

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

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

#### Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. 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. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

#### Besiktning

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

#### Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

#### Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och 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.

69671161

## 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.

69671161

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

### Fasad

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

### Fönster / Dörrar

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

### Dränering källaryttvägg

Äldre utvändigt.....	20
fuktskydd typ asfalts-	
strykning	
Modernare fuktskydd.....	30
och vertikal fuktisolering	
Dräneringsledning och.....	30
dagvattenledning	

## Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.