

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Skanör 9:179	
Fastighetsägare: Maja Dalsgaard & António Macedo	
Fastighetsadress: Johanna Tvätterskas Gränd 9	
Postnummer: 239 35	Ort: Skanör

## Uppdragsgivare

Namn: Anna Maja Dalsgaard	
Adress: Johanna Tvätterskas Gränd 9	
Postnummer: 23935	Ort: Skanör

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-03-10	Protokollnummer: 69592396
Temperatur: 5 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Ulf Wadst	
E-post: ulf.wadst@anticimex.se	
Kontor: Malmö	
Närvarande: Maja Dalgaard: Ägare.	

## Överlåtelsebesiktning nivå 1



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Vad kan man förvänta sig av ett lite äldre hus?

Renoveringar som utförts på senare tid är som jag ser det i huvudsak väl utförda.

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

Mer information finns i protokollet.

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

Vi rekommenderar att en besiktningsgenomgång görs antingen på plats eller via telefon.

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

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Besiktningens graderingar



### Inget att notera

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



### Mindre brister

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



### Risk för skador

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



### Fördjupad undersökning rekommenderas

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



### Förslag på åtgärder

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



### Obesiktigad byggnadsdel

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

## Överlåtelsebesiktning nivå 1



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1976	Fönster: 3- glas isolerfönster i huvudsak. 2-glas kopplade fönster i lågdelen
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med i huvudsak vattenburen golvvärme. Vattenburna radiatorer i lågdelen
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av takbrädor, papp och läkt samt låglutande papptak	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel och träpanel	Garage: Garage finns i huset (vidbyggd lågdell)

#### Övrigt:

Mot lågdell vidbyggt skärmtak/uterum (ingår inte i besiktningsuppdraget).

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har ägt huset sedan år 2020.

En genomgripande invändig renovering gällande huvudbyggnaden (inte lågdel) utfördes mellan år 2020-24.

Bl.a. har syllar bytts ut till stålsyllar, betongplattan har grävts ut och byggts upp på ett modernt sett med isolering och vattenburen golvvärme. Även övre plan har byggts om med vattenburen golvvärme, uppbyggnad av dusch/wc m.m. Även toalett och dusch/wc på entréplan är renoverade. Dusch/wc färdigställdes år 2026. Renoveringar av våtutrymmen är utförda av behöriga entreprenörer. Även fönster/dörrar i huvudbyggnaden är utbytta samt att elinstallationer är moderniserade/utbytta samband med denna genomgripande renovering.

Vidbyggd lågdel med bl.a. garage tvättstuga och dusch är av äldre datum och har inte omfattas av någon renovering i nuvarande ägares regi.

Yttertak på huvudbyggnaden är av äldre original. Även papptak på lågdelen är av äldre datum.

Ovanstående uppgifter är lämnade av ägaren.

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

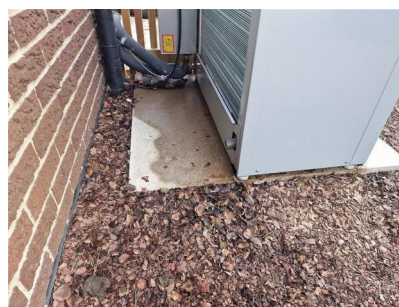
#### Utvändigt / Markförhållanden



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.



Växter finns i anslutning till och till en del på grundmur/fasad på lågdelen norrsida (granne).

När det finns växter nära/på byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka in och utvändiga fuktskador.

Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta ev. dräneringsledning ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

#### Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

(Sockeln är bedömd i begränsad omfattning p.g.a. trädäck).

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Utvändigt / Fasad



Fasadpanel/virke på gavlar samt till en del taksarg på lågdelen är i varierande grad i behov av målning/underhåll. Åldersrelaterade torrsprickor förekommer. Någon vriden/otät panelbräda förekommer.

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

Fasapanel på gavlar står i direkt kontakt med plåtbeslag ovan fönster vilket ökar risken för fukt/rötskador i panelens ändträ.



# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Utvändigt / Fönster/dörrar



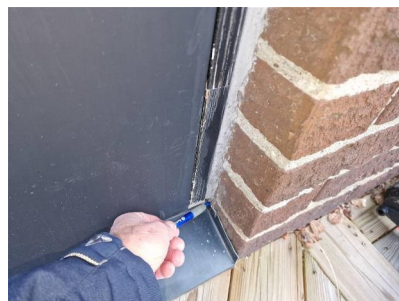
Äldre ursprungliga fönster samt dörrar i lågdelen är i varierande grad i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på fönster/dörrar rekommenderas målning och underhåll.



Tröskelbleck på gångdörr mot söder i lågdelen är något otätt vilket medför en ökad för risk att vatten tränger in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Det finns s.k. rullskift under fönster på entréplanet utan heltäckande plåtbleck.

Enligt vår erfarenhet riskerar vatten att tränga in vid ogynnsam väderlek, med fuktskador i under/bakomliggande konstruktioner som möjlig följd.



## Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Falsen på stuprören är vända in mot fasaden. (Rätt utförande med tanke på byggår).

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



69592396

## Överlåtelsebesiktning nivå 1



Mindre droppläckage förekommer i någon rännskarv.  
Bitvis något bristfälligt fall på hängrännor.  
(Rännor riktas och tätas efter behov).



Lövsilar finns inte på östersidan/entrésidan vilket medför en ökad risk för att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering med lövsilar.

### Utvändigt / Tak

Besiktning av yttertaket/sadeltaket har genomförts från mark, anliggande stege mot hängrännor samt fast takstege i anslutning till skorstenen.



En mindre mängd mossa förekommer på takpannorna.  
(Mossan kan skada takpannorna på sikt).



Yttertaket/sadeltaket är original från år 1976.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd på ca 40-45 år.  
Eftersom husets taktäckning har uppnått denna ålder har det ett minskat motstånd mot vatteninträning.  
Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Takpappen på lågdelen är äldre.  
(Exakt ålder är dock okänt)

Tätskiktet på ett platt/låglutande tak har enligt vår bedömning en begränsad livslängd på ca 15-20 år.  
Eftersom takpappen sannolikt har uppnått denna ålder har pappen ett minskat motstånd mot vattengenomträngning.  
Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador.

(Dock inga tecken på skador vid besiktningstillfället).

## Överlåtelsebesiktning nivå 1



Vatten från det låglutande taket leds bort via inbyggda takbrunnar.

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



---

### Utvändigt / Sidovindar



Inget att notera.

(Sidovindar är bedömda från området närmast luckor).



---

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

---

### Entréplan / Toalett



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

---

## Entréplan / Kök/matplats



Fuktskyddet i diskbänkskåpet sluter inte tätt runt rör i bakkanten av skåpet.

Fuktskydd finns inte under kyl/frys.

Ovanstående gör det svårare att upptäcka ev. läckage från rörledningar eller vid förångning av kondensvatten.

Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att lättare upptäcka eventuella läckage, installera/täta fuktskydd alt. installera elektroniskt fuktalarm.

Upphängningsbygel finns inte på avloppslangen från diskmaskinen.

När upphängningsbygel saknas ökar risken för brott på slangen med läckage som möjlig följd.

För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering med upphängningsbygeln eller motsvarande.

---

## Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

---

## Entréplan / Hall/passage



Inget att notera.

---

## Entréplan / Dusch/Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Dränering/skvallerrör för vägghängd WC-stol med separat spocistern kan inte observeras.

Dock finns möjlighet att det finns prefabricerat tätskikt i fixturen för den vägghängda toaletten där ev. läckagevatten leds in i toalettstolen eller mynnar ut mellan kakelplattor och wc-stol.

## Överlåtelsebesiktning nivå 1



S.k. sprutskydd (oftast blå plastskivor) finns inte i installationsskåp för golvvärme och vatten.

Otätheter bedöms finns mellan tätskikt och installationsskåpet. Vid ett ev. läckage från rörkopplingar finns risk för fuktskador.

I rum med tätskikt på vägg ska enl. Säker Vatteninstallations branschregler 2026:1 en serviceöppning anslutas mot väggens tätskikt med en anslutning som är provad och godkänd enligt branschstandard.

Om fördelarskåp inte ansluts till väggens tätskikt, ska serviceöppningen förses med en vattentät lucka och ram.




---

### Entréplan / Sovrum (väster)



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum (öster)



Inget att notera.

---

### Entréplan / Garage/groventré



Inget att notera.

---

### Entréplan / Pannrum



Golvbrunnen är av äldre gjutjärnsmodell.

Fuktskydd finns inte på golvet.

Vid ett ev. större vattenläckage finns risk för fuktskador.

---

### Entréplan / Tvättstuga



Plastmatta/tätskikt på golv är inte uppvikt mot väggar.

Mattsläpp finns bl.a. runt golvbrunnen som är av äldre gjutjärnsmodell.

Vi rekommenderar att en våtrumsentreprenör kontaktas för renovering av utrymmet.

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

---

## Entréplan / Sidoentré/förråd (väster)



Det finns lösa och till en del avklippta elkablar i utrymmet. Enl. uppgift från ägare är detta helt bortkopplat från elsystemet i samband med modernisering av elinstallationer i huvudbyggnaden.

I övrigt inget att notera.



---

## Entréplan / Dusch



Duschen/utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd. Troligen ligger det en äldre plastmatta som tätskikt under klinkers. Golvbrunnen är av äldre gjutjärnsmodell. Klämringen är lös i golvbrunnen.

Vi rekommenderar att en behörig våtrumsentreprenör kontaktas för en renovering.

I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.

---

## Entréplan / Bastu



Inget att notera.

---

## Entréplan / Förråd



Inget att notera.

---

## Entréplan / Allmänt




Utifrån erfarenhet av hus byggda på 70-talet finns risken att syllarna i lågdelen är tryckimpregnerade och i vissa fall försedda med otillräckligt fuktskydd.

Detta kan i värsta fall medföra att syllarna avger en dålig lukt som kan sprida sig till boendemiljön.

# Överlåtelsebesiktning nivå 1


---

## Entréplan / Allmänt

-  En avvikande lukt av parfymliknande karaktär noterades vid inträde i bostaden/huvudbyggnaden.  
Orsak samt ev. behov av åtgärder bör utredas vidare.


---

## Övre plan / Trappa/allrum

-  Spalje/skyddsräcke finns inte i trappan.  
I övrigt inget att notera.


---

## Övre plan / Sovrum/hall

-  Inget att notera.

---

## Övre plan / Dusch/Toalett

-  Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Ulf Wadst  
Namn

Malmö  
Kontor

2026-03-11  
Datum

## Överlåtelsebesiktning nivå 1

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

### Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

<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 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 fuktspärri 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.

69592396

## Överlåtelsebesiktning nivå 1

<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 1

## Besiktningens omfattning och undantag

### Syfte

Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/ eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningsprotokollet kan också användas för att köpare och/ eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

### Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Rätt till besiktningssprotokollet 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 köpargenombgång innan köpet genomförs. Vid en köpargenombgång 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.

### Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningssprotokollet. Besiktningssuppletet 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.

### 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 visat. 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.

### Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningssprotokollet 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.

69592396

## Överlåtelsebesiktning nivå 1

- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

### Uppdragsgivaren ansvarar för

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

### Ansvar och reklamationer

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

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

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

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

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på [anticimex.se/integritetspolicy](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
läglutande takkonstruktion		underlagspapp	
Gummiduk på läglutande.....	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 klipps			

### Fasad

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

### Fönster / Dörrar

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

### Dränering källaryttvägg

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

## Har du frågor?

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