

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Fastighetsuppgifter

| | |
|---|---------------------|
| Fastighetsbeteckning: Väddö-Tomta 2:86 | |
| Fastighetsägare: Marja-Terttu Elisabeth Witt | |
| Fastighetsadress: Grisslehamnsvägen 421 | |
| Postnummer: 764 56 | Ort: Grisslehamn |

Uppdragsgivare

| | |
|---|-------------------|
| Namn: Marja-Terttu Elisabeth Witt | |
| Adress: Nordenskiöldsgatan 82 Lgh 1201 | |
| Postnummer: 11521 | Ort: Stockholm |

Anticimex uppgifter

| | |
|---|------------------------------|
| Besiktningdatum: 2026-04-29 | Protokollnummer: 69673695 |
| Temperatur: 11 °C | Väderlek: Halvklart |
| Tekniker: Christoffer Borefur | |
| E-post: c.borefur@Anticimex.se | |
| Kontor: Uppsala | |
| Närvarande: <ul style="list-style-type: none"> • Marja-Terttu Elisabeth Witt, fastighetsägare • Pontus Tovesson, fastighetsmäklare | |

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Sammanfattningsvis bedöms huvudbyggnaden vara i gott skick samt väl underhållen, medan det föreligger ett visst underhållsbehov av gårdshuset.

En notering som särskilt bör påtalas är att torpargrunderna för de båda byggnaderna inte gick att besikta eftersom inspektionsluckor inte finns. Då dessa är att betrakta som riskkonstruktioner rekommenderas att se över möjligheten att installera luckor för att möjliggöra kontroll.

Vidare är både yttertaket samt våtutrymmet äldre för gårdshuset och har därmed ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta betyder nödvändigtvis inte att taket eller badrummet inte längre fungerar, men det bör planeras inför framtida renoveringar.

Om ni har frågor är ni välkomna att kontakta mig som besiktningstekniker. Vid mejl eller sms, ange gärna aktuell fastighetsadress och ditt telefonnummer, så hör jag av mig inom kort.

Hälsningar,

Christoffer Borefur
E-post: c.borefur@anticimex.se
Telefon: 073-047 98 72
Anticimex Uppsala

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: 1909 | Fönster: <ul style="list-style-type: none"> • 2- och 3-glas isolerfönster • 2-glas kopplade fönster med kompletterande innerruta • 2-glasfönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: 2009 / 10 (cirka) | Ventilation: <ul style="list-style-type: none"> • Självdrag (S) • Mekanisk frånluft (F) |
| Hustyp, antal våningar: Villa, 1 ½-plan | Värmesystem: <ul style="list-style-type: none"> • Bergvärmepump med radiatorer och golvvärme • Vedspis, kaminer och kakelugnar |
| Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, falsad plåt | Grundkonstruktion: <ul style="list-style-type: none"> • Torpargrund / mullbänk • Krypgrunder |
| Stomme, material: <ul style="list-style-type: none"> • Timmer • Trä | Terrängförhållanden: Trädgårdstomt |
| Fasad: Stående träpanel | Garage: Garage finns inte |

Övrigt:

- Bergvärmepumpen är placerad i pumphuset och värmen distribueras genom kulvert
- Vattenburen golvvärme finns i entréhall och intilliggande garderob/hygienutrymme, första delen av köket, gästtoaletten, duschrummet, badrummet och tillbyggnaderna

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar och handlingar lämnade av fastighetsägare som förvärvade fastigheten år 2008:

- 2008 till 09 - Elanläggningen drogs om, elcentralerna byttes och jordfelsbrytare installerades
- 2008 till 09 - Rör- och avloppssystemet byttes och värmeledningssystemet installerades (tidigare direktverkande el)
- 2009 - De flesta fönster byttes till isolerglasfönster
- 2009 - Första bergvärmepumpen installerades (tre borrhål, cirka 80 m djupa)
- 2009 - Renovering av kakelugnar, vedspis och kamin, inklusive renovering av alla rökgångar och efterföljande besiktning
- 2009 / 10 (cirka) - Tillbyggnaderna på båda gavlarna byggdes
- 2009 / 10 (cirka) - Entréhallen med tillhörande garderob/hygienutrymme, första delen av köket, gästtoaletten och båda våtutrymmena renoverades
- 2023 - Ytterväggar tilläggsisolerades och fasadpanelen byttes samt målades
- 2023 - Yttertaket lades om och isolerades (parallelltak)
- 2026 - Bergvärmepumpen byttes och inomhusgivare installerades

I övrigt informerades om att huset ursprungligen är uppförd 1863 i ett annat område, men flyttats till sin nuvarande plats

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Grundmur



Mindre sprickor finns i grundmuren.

Utvändigt / Torpargrund / Mullbänk / Krypgrunder



Torpargrunden/mullbänken och krypgrunden åt söder har ej besiktigats då luckor till utrymmena saknas. Från ventiler noterades följande:

- En mikrobiell lukt kan kännas från ventiler
- Organiskt material finns på markytan
- Mikrobiell påväxt noterades


Golvbjälklaget ovan grunderna riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, eventuellt, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön. Om tryckimpregnerat virke finns kan även en kemisk doft uppstå.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en eller flera inspektionsluckorna installerats och om grunderna bedöms vara besiktningbara med avseende på höjd samt tillgänglighet.



Överlåtelsebesiktning nivå 1


Utvändigt / Torpargrund / Mullbänk / Krypgrunder

 Krypgrund är en riskkonstruktion. I den besiktningbara krypgrunden åt norr noterades tryckimpregnerat virke i konstruktionen.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön. Om det tryckimpregnerade virket utsätts för fukt kan även en kemisk doft uppstå.




Utvändigt / Fasad


 Delar av fasadbeklädnaden ligger dikt an grundmuren. Vidare förekommer färgsläpp och torrsprickor i tillhörande träkonstruktioner.



Utvändigt / Dörrar

 Inget att notera.

Utvändigt / Fönster

 Fönster har färgsläpp och torrsprickor. Vidare är fönsterbleck otäta vid infästningar.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Ett stuprör är inte anslutet till markledning.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur.



Utvändigt / Tak



Underlagstaket har inte kunnat besiktas på grund av parallelltak (isolerat underlagstak).



Inget att notera i övrigt.

Hela huset / Allmänt



Golv är ojämna/lutar och golvknarr förekommer.

Enligt fastighetsägare har det varit på samma sätt sedan de förvärvade fastigheten och inte förvärrats.

Jordfelsbrytare finns installerade vid elcentralerna, dock saknas gruppförteckningar.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Ojordade eluttag förekommer i huset.

Enligt fastighetsägare är all el omdragen och försedd med jordade kablar. De ojordade eluttagen ska bara bytas ut mot jordade uttag.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Entréhall / Trappförråd



Rörslits saknar vattentät botten.

När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

För att lättare upptäcka eventuella läckage kan förslagsvis ett vattenlarm installeras kring rören.



Entréplan / Klädkammare / Hygienutrymme



Ett eluttag i utrymmet är löst.

Entréplan / Hall / Garderob 1



Inget att notera.

Entréplan / Kök / Matplats / Skafferi



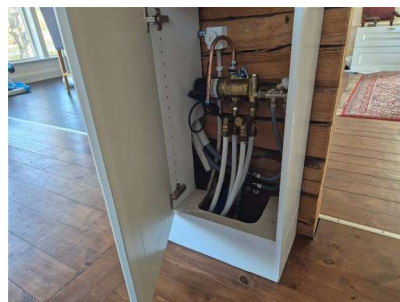
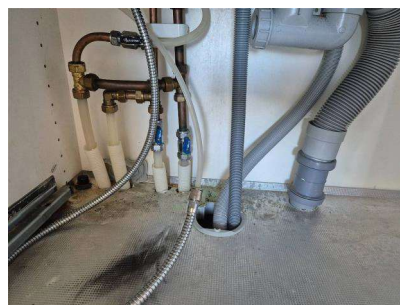
Avloppsslangen från diskmaskinen är inte fast förankrad och fuktskydd finns inte under kyl eller frys. Vidare förekommer otätheter kring rören i diskbänkskåpen, köksblandare droppar och inredningen har svällt något.

För att hindra brott på slangen rekommenderas komplettering av exempelvis upphängningsbygel och montera fuktskydd samt täta kring otätheter för att lättare upptäcka eventuella läckage.

Rörslits saknar vattentät botten.


När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

För att lättare upptäcka eventuella läckage kan förslagsvis ett vattenlarm installeras kring rören.




Överlåtelsebesiktning nivå 1


Entréplan / Passage 1 / Garderob 2 och 3

 Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

 Inget att notera.

Entréplan / Allrum


 Rörslits saknar vattentät botten.

När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.


För att lättare upptäcka eventuella läckage kan förslagsvis ett vattenlarm installeras kring rören.



Entréplan / Passage 2

 Inget att notera.

Entréplan / Toalett

 Tätskikt på golv med uppvik mot vägg och tröskel saknas i utrymmet.

Avsaknad av tätskikt i utrymmet kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

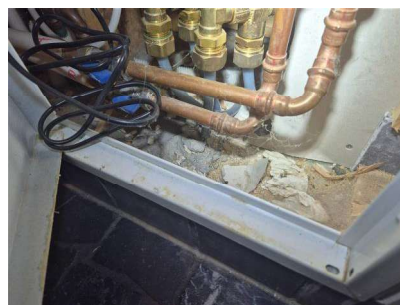
Entréplan / Toalett



Rörslits saknar vattentät botten.

När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

För att lättare upptäcka eventuella läckage kan förslagsvis ett vattenlarm installeras kring rören.



Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

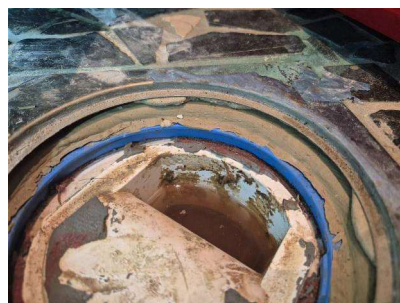
Entréplan / Duschrum



Tätskikt är felmonterat i golvbrunnen där det sticker fram under klämringen. Vidare förekommer lågpunkter i golvlutningen.

När tätskikt är felmonterat i golvbrunnen innebär det risk för fuktskador. Vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Övre plan / Allrum



Rörslits saknar vattentät botten.

När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

För att lättare upptäcka eventuella läckage kan förslagsvis ett vattenlarm installeras kring rören.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Övre plan / Allrum



Fuktfäckar/rinmärken finns i utrymmet.

Enligt upplysningar lämnade av fastighetsägare uppstod dessa innan yttertakets lades om, vilket var anledningen till takbytet. Vid fuktindikering kring rinmärkena uppmättes inga förhöjda fuktvärden.



Övre plan / Förråd



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Övre plan / Bad / Dusch / Tvätt / WC

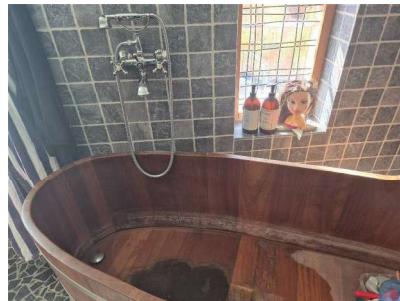


Följande noterades i våtutrymmet:

- Fönster är olämpligt placerat vid plats för bad
- Täckbricka saknas kring rörgenomföringar i vägg under handfat
- Toalettstolen är skruvad och inte limmad

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/våtrumisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.



Överlåtelsebesiktning nivå 1



Byggnadsbeskrivning Gårdshus

| | |
|--|---|
| Byggnadsår: 1909 | Fönster: <ul style="list-style-type: none"> • Allmänt: 2-glas kopplade fönster med kompletterande innerruta • Matplats och takfönster: 2-glas isolerfönster med kompletterande innerruta |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: | Ventilation: Självdrag (S) |
| Hustyp, antal våningar: Annat, 1 ½-plan | Värmesystem: <ul style="list-style-type: none"> • Bergvärmepump med radiatorer • Vedspis och kakelugn |
| Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, boardskivor, läkt och betongpannor | Grundkonstruktion: Torpargrund / mullbänk |
| Stomme, material: Trä | Terrängförhållanden: Trädgårdstomt |
| Fasad: Stående träpanel | Garage: Garage finns inte |

Övrigt:

Bergvärmepumpen är placerad i pumphuset och värmen distribueras genom kulvert

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar och handlingar lämnade av fastighetsägare:

- 2008 till 09 - Elanläggningen drogs om, elcentralen byttes och jordfelsbrytare installerades
- 2008 till 09 - Rör- och avloppssystemet byttes och värmeledningssystemet installerades (tidigare direktverkande el)
- 2009 - Renovering av kakelugn och vedspis, inklusive renovering av alla rökgångar och efterföljande besiktning
- 2019 - Ytterväggar tilläggsisolerades och fasadpanelen byttes samt målades
- 2019 - Altandörren byttes
- 2019 - Köket renoverades
- 2025 - Varmvattenberedaren byttes
- 2025 - Nytt avloppssystem med reningsverk (sammanslagning för båda husen)
- 2026 - Reparation av skorsten och tätning av tak

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset och växter finns i anslutning till byggnaden.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden, vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.



Utvändigt / Grundmur



Sprickor finns i grundmur.

Utvändigt / Torpargrund / Mullbänk



Torpargrunden har ej besiktigats då lucka till utrymmet saknas.

Golvbjälklaget ovan torpargrunden riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, eventuellt, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats och om grunden bedöms vara besiktningsbar med avseende på höjd samt tillgänglighet.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Fasad



Fasadbeklädnaden med tillhörande träkonstruktioner har rötskador, färgsläpp och torrsprickor. Vidare är delar av panelen dikt an grundmuren samt förekommer otäta skarvar.

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

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålningen bör de rötskadade brädorna bytas ut för att undvika följdskador.



Utvändigt / Dörrar



Dörrar har färgsläpp och torrsprickor. Vidare saknas delvis tröskelbleck.

För att öka livslängden på dörrar rekommenderas målning och underhåll.



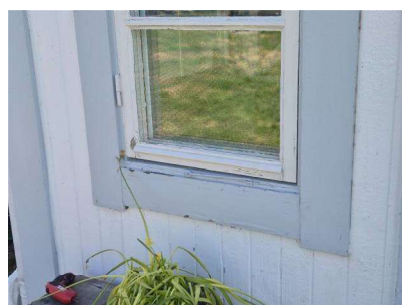
Utvändigt / Fönster



Fönster har färgsläpp och torrsprickor. Vidare saknas fönsterbleck och befintliga bleck är otäta vid infästningar.

Träkonstruktioner där målningsbehov finns samt brister i plåtdetaljer, riskerar få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas nära husliv.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur med fuktrelaterade skador som följd.



Utvändigt / Tak



Underlagstaket har inte kunnat besiktas på grund av parallelltak (isolerat underlagstak).



Yttertaket är äldre.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.



Underlagstaket består av boardskivor.

Eftersom underlagstaket består av boardskivor utan yttre täckning av papp under takbeklädnaden, finns risk vid ogynnsam väderlek att regnvatten/snö tränger in i skivskarvar med läckage som följd. Med tiden kan även skivorna drabbas av fuktskador.

Hela huset / Allmänt



Golv är ojämnt/lutar och golvnarr förekommer.

Enligt fastighetsägare har det varit på samma sätt sedan de förvärvade fastigheten och inte förvärrats.



Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Entréhall / Trappförråd

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Kök

- ✎ Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd. Om vattentät inklädnad i diskbänksskåpet inte är möjligt på grund av byggtekniska begränsningar kan ett vattenlarm installeras som en tillfällig lösning.



Entréplan / Matplats

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Teknikrum / VVB (separat ingång utifrån)

- ⚠ Tätskikt på golv med uppvik mot vägg och tröskel samt golvbrunn saknas i utrymmet.

Avsaknad av tätskikt och golvbrunn i utrymmet kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Övre plan / Allrum / Hall

✓ Inget att notera.

Övre plan / Bad / WC / Tvätt

⚠ Våtutrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd. Vidare finns rörgenomföringar i golv.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Läs gärna mer på www.bkr.se, www.gvk.se och www.sakervatten.se vid val av framtida våtrumsentreprenör.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan / Sovrum

✓ Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Christoffer Borefur
Namn

Uppsala
Kontor

2026-04-30
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. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

| | |
|--------------------------------------|---|
| Anlöpta/Anlöpning | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta. |
| Asbest | Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden. |
| Bjälklag | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen. |
| Blindbotten | Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund. |
| Boardskivor | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak. |
| Dagvattensystem | Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. |
| Dränering | Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd. |
| Flytande golv | Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta. |
| Fuktkvot (FK) | Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt. |
| Fördelningsskåp | Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas. |
| Kryppgrund | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget). |
| Källarens utvändiga fuktskydd | Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärri i ett vattentätt material. |
| Läkt (strö- och bärläkt) | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak. |
| Lättbetong | Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon. |
| Markplan | Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset. |
| Mikrobiell lukt | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier. |
| Mikroorganismer | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier. |
| Okulär besiktning | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset. |

69673695

Överlåtelsebesiktning nivå 1

| | |
|---|---|
| Platta på mark | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan. |
| Relativ fuktighet (RF) | Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt. |
| Radon | Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten |
| Råspont | Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten. |
| Syll (syllkonstruktion) | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden. |
| Taktäckning | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc. |
| Torpargrund | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.) |
| Tryckimpregnering | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar. |
| Uppreglat golv | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta. |
| Utreglad vägg | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg. |
| Yttertakspanel/ underlagstak | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc. |

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

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

Vem har rätt till 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 köpargenomgång innan köpet genomförs. Vid en köpargenomgång 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.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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

Uppdragsgivaren ansvarar för

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

Ansvar och reklamationer

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

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

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

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanligaste konstruktioner, material och installationer/ produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Invändigt

Installationer

| | |
|-------------------------------|----|
| Värmepump..... | 15 |
| Luft/luft värmepump..... | 10 |
| Varmvattenberedare..... | 15 |
| och expansionskärl | |
| Varm- och kallvatten..... | 50 |
| ledning (stambyte) | |
| Elcentral och kablar etc..... | 45 |
| Golvvärme, el..... | 20 |
| Golvvärme, vatten..... | 30 |

| | |
|------------------------------------|----|
| Avloppsledningar..... | 25 |
| äldre plast (pvc). | |
| Före mitten 70-tal | |
| Avloppsledningar..... | 40 |
| modernare plast (pvc). Efter | |
| mitten 70-tal | |
| Avloppsledningar, gjutjärn.. | 50 |
| Värmeledningar, stål | - |
| 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 |
| läglutande takkonstruktion | |
| Gummiduk på läglutande..... | 30 |
| takkonstruktion | |
| Underlagspapp under..... | 30 |
| takpannor | |
| Tegel och betongpannor..... | 40 |
| Hängrännor och stuprör..... | 25 |
| Enklare plåttak monterade..... | 20 |
| med skruv, spik el klipps | |

| | |
|-----------------------------------|----|
| Korrugerad takplåt med..... | 35 |
| underlagspapp | |
| Band/skivtäckt plåt..... | 40 |
| Plåtdetaljer t.ex. runt skor- | 35 |
| sten, ränndalar, ventilation etc. | |
| Asbestcementskivor/eter- | 35 |
| nitskivor (riskavfall) | |
| Skorsten, murad..... | 40 |
| Skorsten, plåt/stål..... | 25 |

Fasad

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

Fönster / Dörrar

| | |
|------------------------|----|
| Trä..... | 40 |
| Plast..... | 25 |
| Aluminium..... | 50 |
| Isolerglasfönster..... | 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.