

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Lindebergshult 1:18	
Fastighetsägare: Dödsbo efter :Barbro Ingegerd Wall	
Fastighetsadress: Alingsåsvägen 53	
Postnummer: 518 42	Ort: Sjömarken

## Uppdragsgivare

Namn: Dödsbo efter :Barbro Ingegerd Wall	
Adress: Alingsåsvägen 53	
Postnummer: 51842	Ort: Sjömarken

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-04-28	Protokollnummer: 69655930
Temperatur: 9 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Dödsbodelägare	

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är ursprungligen byggt i mitten av 1920-talet och har byggts till någon gång i början av 1980-talet. Omkring 2010 uppfördes även uterumsdelen med ovanliggande balkong. Huset bedöms vara välvårdat och i förhållandevis gott skick, dock noterades att vissa utförda renoveringar inte är i linje med då gällande branschregler eller byggnormer.

Det finns inga uppgifter om när yttertaket senast renoverades, men av det som kunnat observeras uppskattas detta ha skett i samband med tillbyggnaden av uterumsdelen och balkongen. Taktäckningen är en av de delar där flera brister noterades, främst kopplat till utförandet av takmaterialet. Detta behöver inte innebära att hela taket måste renoveras, men för att minska risken för skador och säkerställa takets livslängd är det lämpligt att åtgärda de noterade bristerna.

Husets grundläggning består av en äldre torpargrund, en kryppgrund uppdelad i två celler samt en mindre källardel med begränsad rumshöjd, vilken nås via kryppgrunden. Med hänsyn till att viss påväxt noterades på undersidan av golvbjälklaget samt förhöjda fuktvärden i delar av grunden, är det en god idé att installera en kryppgrundsavfuktare. Då höjden i grunden är förhållandevis god och utrymmena är åtkomliga, bedöms förutsättningarna för en sådan installation vara goda.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Kom ihåg att det viktiga är inte vilken färg det på symbolerna, då texten och innehållet i protokollen är det som är relevant och avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas boka en besiktningsgenomgång genom aktuell mäklare. Har du som spekulant frågor kring huset, så skicka gärna ett mail med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

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

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

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1926	Fönster: 2- och 3-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Husets uppskattas ha byggts ut omkring 1980. 2010 byggdes balkongen med underliggande uterum till	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Två luft/luftvärmepump, kompletterade elraditorer samt elgolvvärme i badrummet
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av spån/sticketak vid husets nordöstra delen av det ursprungliga delen av husets. resterande delar har underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Torpargrund med grundmurar av natursten, krypgrund med grundmurar av betonghålstén och en källardel vars golv består av en betongsula med berg i dagen.
Stomme, material: Plank och träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel & plåt	Garage: Fristående garage av enklare standard som enligt överenskommelse inte har omfattats av besiktinguppdraget.

Övrigt:

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

1994: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

- Badrummet och tvättstugan uppskattas ha renoverats omkring 2008 sett till datum

2009: Installerades luftvärmepumpen på övre plan.

~2010: Byggsdes husets balkong och uterums del till. Husets yttertak uppsattas ha renoverats i samband med detta,

2013: Byttes två fönster av Gson Byggservice HB

~2017: Installerades luft/luftvärmepumpen på entréplan (uppgift enligt datumkod).

2021: Byttes 6 av husets fönster.

2023: Installerades solceller. Arbetet utfördes av Sandhult-Sandareds Elektriska.

El: Delar av husets elanläggning har bytts ut med bl.a. ny elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Huset ser ut att ha haft egen brunn.

Ventilation: Inga större förändringar. Badrum och tvättstuga har ingen frånluftsventilation.

Eldstad: Finns ej, dock finns murstock/skorsten kvar.

Radon: Ingen info.

Kända fel och brister:

- Golvfallet utanför duschzonen fungerar inte tillfredställande varpå fastighetsägaren brukade ha handdukar eller absorberande material på golvet utanför duschzonen.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av dödsbodelägare vid besiktningstillfället och kompletterades med uppgifter från mäklaren och observationer som gjordes under besiktningen.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Det finns växter och rabatter intill grunden.

När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns nära grundmuren kan detta medföra en ökad fuktbelastning för grundläggning samt att växtens rötter kan skada källares utvändiga fuktskydd och eventuella markledning.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



#### Utvändigt / Sockel



Kondensvatten från luftvärmepumparnas utedelar leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad fuktbelastning för husets grundläggning och kringliggande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

För att minska risken för fuktrelaterade skador bör man se till att leda bort kondensvattnet från grunden.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Fasad



Vissa av fasadpanelen är i behov av målning/underhåll samt att det finns inga vattenavvisande bleck runt elmätarskåpet.

Detta medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Vida noterades att plåtfasaden har lokala färgsläpp och viss påväxt, detta bedöms dock inte innebära någon ökad risk för skador.



### Utvändigt / Dörrar



Balkongdörrens tröskelbleck har otätheter.

Eftersom tröskelblecket inte är tätt finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



### Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

### Utvändigt / Farstu



Farstuns fönster, ytterdörr och fasadpanel har färgsläpp/torrspäckor samt att båda fönster och dörr saknar plåtarbeten helt.

Detta innebär en ökad risk för fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Farstuns torpargrund har inte gått att besikta då lucka till grunden saknas.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Vissa stuprör avslutas intill grunden.
- Södra delen av det ursprungliga taket och farstun har inga hängrännor.
- Stuprörens falsar är vända mot fasaden.
- Hängrännor och stuprör ut mot gatan är äldre.
- Hängrännor utanför badrum/tvättstuga har bakfall.

Ovan nämnda brister medför en ökad fuktbelastning för underliggande konstruktioner och husets grundläggning, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.



### Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigades från marken, samt anliggande stege från samtliga sidor.

- Underlagstaket vid en ursprungliga delen ut mot gatan består av ett äldre spån/sticketak utan yttre täckning av papp, där bärläkten på vissa ställen ligger dikt an underlagstaket.
- Det finns synliga skruvar i rännalsplåtaren.
- Anslutningen mot fasaden är inte korrekt utförd då ståndskena saknas.
- Delar av taket har inga fotplåtar.
- Det finns ingen nocktätning.
- Nedersta bärläkten vid underlagstak med papp ligger direkt mot pappen, varpå det finns ansamling av skräp på underlagstaket.
- Vindskivor är i behov av underhåll vara en är rötskadad och bör bytas ut.
- Takpannor har viss påväxt av mossa.
- Vissa pannor ligger inte i sitt rätta läge omkring rännalarna.

Bristerna medför en ökad risk för läckage och fuktrelaterades skador på takkonstruktionen och underliggande konstruktioner.



### Utvändigt / Vind



Husets nockvind har inte kunnat besiktigas då lucka till utrymmet saknas.

För att nockvinden ska gå att kontrollera behöver den göras åtkomlig.

Till byggnadsdelen har inget vindsutrymme då innertaket följer yttertaket likt s.k. paralleltak.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Balkong & Uterum



Balkongen och uterummet är inte fackmässigt uppförda då b.la takläggningarna har uppenbara otätheter och inte monterades efter materialens anvisningar, balkongräckets sviktar, golvet i uterummet lutar och det finns fuktfläckar och täcken efter läckage runt fönsterna i uterummets insida.

Kontakta en snickare för att kontrollera balkongen och uterumsdelen i sin helhet bör bedömning av lämplig åtgärd.



### Utvändigt / Grundläggning (krypgrund, topargrund & källardel)



Husets grundläggning består av en äldre topargrundsdel, en tillbyggd krypgrundsdel uppdelad i två celler samt en källardel med begränsad takhöjd så nås via tidigare källartrapp som numera nås från en av krypgrundens celler.

I topargrunden observerades att det finns organiskt material på markytan som består av jord och saknar ångspärr. Vid fuktmetning i undersidan av golvbjälklaget uppgavs fuktkvoten till 17,1%, vilket är strax över gränsvärdet för mikrobiell tillväxt. Vidare noterade missfärgningar av mikrobiell påväxt på delar av blindbotten, det finns två organiska plintar som delvis har kontakt med markytan samt att en mikrobiell lukt noterades i grunden.

I krypgrunden uppmättes fuktkvoten i undersidan av bjälklaget omkring 10,2-11,1% samt att ingen missfärgningar av mikrobiell påväxt eller avvinkade lukter påträffades. Markytan består av stenkross och saknar av ångspärr samt att blindbottenbrädorna är tryckimpregnerade.

I källardel notera missfärgningar av mikrobiell påväxt på undersidan av golvbjälklaget och fuktkvoten uppgavs till 16,2%. Vidare noterades att det finns lokal fuktgenomslag på betonggolvet och delar av grundmurarna.

Det förhöjda fuktvärdet, påväxten och de noterade bristerna talar för att grundernas klimat behöver förbättras, vilket ofta kan göras med bl.a. hjälp av en s.k. adsorptionsavfuktare och att regnvatten från stuprörens leds bort från grunden.

Läs Anticimex faktablad om uteluftsventilerade krypgrunder för tips och råd.



### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Entréplan / Tvättstuga

Utrymmet har ingen golvbrunn. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Vid eventuella läckage kan avsaknaden av golvbrunn medför fuktrelaterade skador vid intilliggande utrymmen.



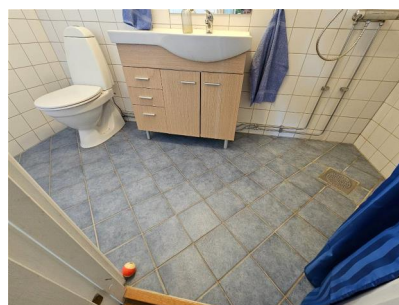
### Entréplan / Badrum



Golvbrunnens manschett sticker fram under klämringen är skadad/skruven ovan klämringen varpå det finns okulära otätheter. Vidare noterades att det finns skruvar som sticker ut i duschväggen samt att golvet har bakfall utanför duschzonen. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Bristerna medför en ökad risk för att utrymmets golvbrunnanslutning och tätskikt inte håller tätt, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

För att minska risken för skador bör man överväga att försöka täta skadorna i manschetten och skruvfästningarna på lämpligtvis samt undvika att vattenbegjuta golvet utanför duschzonen.



### Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänksskåpet.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

Vidare noterades att diskmaskinens tömningsslang bör förankras och att det finns missfärgningar på vägg i diskbänksskåpet från tidigare läckage.



### Entréplan / Groventré



Hall/trappa

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Entréplan / Vardagsrum

✓ Inget att notera.

### Övre plan / Övre hall/allrum

✓ Inget att notera.

### Övre plan / Klädkammare & sidovindar

✓ Inget att notera.

### Övre plan / Toalett

🔍 tvättställets blandare har ett mindre dropp läckage och det observerades att kommodskåpet är fuktskadat samt att det mindre fuktfläckar på väggen intill golvsockeln. Vid fuktindikering på väggen noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Även om läckaget endast ser ut att skadat kommodskåpet bör väggen och fläckarnas omfattning kontrolleras.

Förslagsvis gör detta med hjälp av snickare/rörläggare eller genom aktuella försäkringsbolag.



### Övre plan / Sovrum

✓ Inget att notera.

### Övre plan / Allrum

✓ Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Andreas Olla  
Namn

Borås  
Kontor

2026-04-29  
Datum

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en 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>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>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>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	Ett byggnadsmaterial i form 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.
<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. Innergolvet 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.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

<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 köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även Ansvar och reklamationer.

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

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

#### Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

#### Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

#### Besiktning

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

#### Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn 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 lukterrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan.

Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

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

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

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

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

### Undantag och begränsningar

#### Anticimex besiktning omfattar inte

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

#### Uppdragsgivaren ansvarar för

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

#### Ansvar och reklamationer

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

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

#### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

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

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

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

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

## Invändigt

### Installationer

Värmepump.....	15	Avloppsledningar.....	25
Luft/luft värmepump.....	10	äldre plast (pvc).	
Varmvattenberedare.....	15	Före mitten 70-tal	
och expansionskärl		Avloppsledningar.....	40
Varm- och kallvatten.....	50	modernare plast (pvc). Efter	
ledning (stambyte)		mitten 70-tal	
Elcentral och kablar etc. ....	45	Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Golvvärme, el.....	20	Värmeledningar, stål	-
Golvvärme, vatten.....	30	Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

### Våtutrymmen

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

### Vitvaror

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

## Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

## Utvändigt

### Tak

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



Anticimex är det moderna serviceföretaget inom skadedjurskontroll, matsäkerhet, fuktkontroll, husbesiktningar och brandskydd. Genom förebyggande åtgärder, ny teknik och hållbara lösningar skapar vi hälsosamma miljöer för både företag och privatpersoner runt om i världen. Läs mer på [www.anticimex.se](http://www.anticimex.se).

Krypgrund

## Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

**Krypgrunden tillhör den del av ett hus som oftast drabbas av problem med fukt och mögel. Kostnaden för att komma till rätta med problemen kan bli hög och vanliga villaförsäkringar täcker sällan utgifterna. Att ha koll på sin krypgrund är därför en bra investering.**

Före 1940 och 50-talet byggdes i första hand hus med torpargrunder. På den tiden eldade man året runt och murstocken värmden upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till att värme från bostaden läckte ner till grunden. Detta innebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

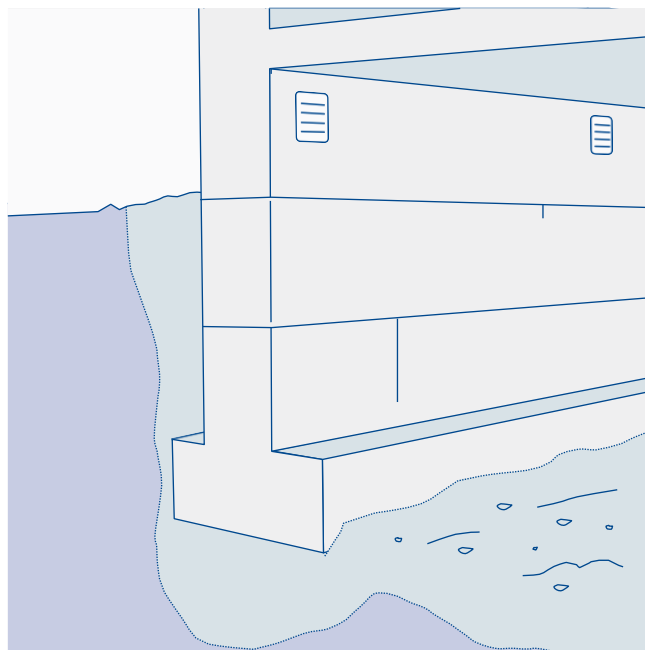
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

I dag värmer vi upp våra hus på andra sätt och har välisolerade golvbjälklag, vilket kan orsaka fuktskador i krypgrunden.

### Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

Problemet med uteluftsventilerade krypgrunder är att de på vintern endast får ett litet värmetillskott. Det medför att de förblir kalla även under en stor del av sommarhalvåret. På sommaren ventileras dock varm uteluft in som kyls ned i grundens kalla miljö. Högre luftfuktighet uppstår och, i värsta fall, kondens.

I denna fuktiga miljö finns risk att mikroorganismer, till exempel mögel, bakterier och röta, utvecklas. Tillförs ytterligare fukt till krypgrunden, exempelvis via vattensom läcker in eller fukt som avges från mark och grundmurar, ökar risken för mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta). Detta kan dessutom orsaka en obehaglig lukt som kan spridas till boendemiljön.



När varm luft ventileras in i en kall krypgrund, kyls luften ned och kondensation uppstår. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

### En avfuktare håller luftfuktigheten låg

Bland de vanligaste och säkraste åtgärderna för fuktiga krypgrunder är att försä dem med en fast monterad avfuktare som sänker fuktigheten i grunden, och fungerar även i låga temperaturer, en så kallad sorptionsavfuktare. I samband med installationen bör marken i krypgrunden täckas med ett avdunstningsskydd, till exempel kraftig plastfolie, och eventuella ventiler i grundmurarna sätts igen.

### Tips

För mer information om fuktproblem i krypgrunden, kontakta oss på 075-245 10 00.