

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:	
Skatan 3	
Fastighetsägare:	
Jozo Dzajics dödsbo & Josipa Dzajic	
Fastighetsadress:	
Sankta gertruds väg 31	
Postnummer:	Ort:
23153	Trelleborg

Uppdragsgivare

Namn:	
Josipa Dzajic	
Adress:	
Fredsgatan 21 A Lgh 1401	
Postnummer:	Ort:
23151	Trelleborg

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum:	Protokollnummer:
2026-10-06	69978454
Temperatur:	Väderlek:
15 °C	Mulet
Tekniker:	
Johan Fagerström	
E-post:	
johan.fagerstrom@anticimex.se	
Kontor:	
Malmö	
Närvarande:	
Susanna Thorell - anhängig till fastighetsägare.	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Sankta Gertruds väg ligger denna mycket gediget byggda fastighet.

Nuvarande ägare har under senare tid bytt tak och fönster. Utomhus är det målningsarbete av träkonstruktioner som behöver göras samt tegelfogar över fönster som behöver ses över. Inomhus är våtutrymmena äldre utan några synliga skador, vid renovering av dessa är det lämpligt att även se över avlopps- och vattenledningar. Det förekommer en del mikrobiell påväxt på väggar och tak i sovrum och allrum, detta är ofta orsakat av bristfällig ventilation samt ojämn uppvärmning och påverkar inte husets konstruktion. Hus har alltid något att förbättra då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage och man ska vara medveten om att de flesta hus har brister samt fel i form av skador eller risk för skador.

De noteringar som gjordes vid besiktningen av detta hus finns att läsa vidare om i nedanstående protokoll.

Det är viktigt att läsa protokollet i sin helhet och att förstå innebörden av det.

För att boka genomgång av protokollet, över telefon eller på plats, är ni välkomna att kontakta vårt backoffice på 040-402000.

Om ni har enstaka frågor kan ni kontakta mig på: joan.fagerstrom@anticimex.se

Med vänlig hälsning
Johan Fagerström
Besiktningstekniker
Anticimex AB

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.



Obesiktig 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: 1948	Fönster: 3-glas isolerfönster samt enkelglas
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan med källare	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Valmat tak, råspont, underlagsduk, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Källare med bjälklag av betong
Stomme, material: Tegelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Garage finns i husets källare.

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande information är lämnad på plats av anhörig till fastighetsägare:

Huset köptes 1974.

Under 80-talet renoverades båda köken.

Badrummen renoverades under 90-talet.

Uterummet byggdes 1992.

Fönstren har bytts löpande mellan 1997 och 2020.

Värmepumpen installerades 2011.

2021 renoverades taket med ny underlagsduk, nya läkt, nya takpannor och nytt plåtarbete.

Övre lägenheten har tidigare använts för uthyrning.

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

Utvändigt / Markförhållanden



-Mindre mängd växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion. Området närmast huset rekommenderas att alltid hållas fritt från växtlighet samt ha en lutning från byggnaden för att minska fuktbelastningen på grund och vägg.



Utvändigt / Sockel



-Mindre sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fasad



-Sprickor finns i tegelfasaden, framför allt över fönster.

Sprickor i fogar över fönster orsakas ofta av att armering rostar och utvidgas kraftigt vilket gör att fogen släpper/trycks ut samt att det blir sprickbildning i tegelfasaden.

Vi rekommenderar att en murare kontaktas för en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning samt lämplig åtgärd.



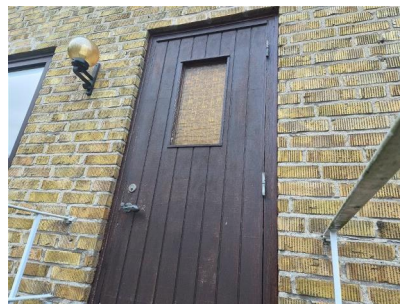
Utvändigt / Dörrar



-Entrédörr mot baksidan är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.



-Tröskelbleck saknas under entrédörrar.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.



Utvändigt / Fönster



-Källarfönster är i behov av målning/underhåll.

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



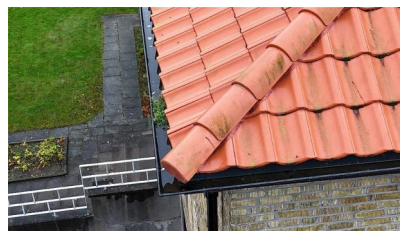
Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



-Hängrännor är skräpfyllda vid omvikningskupa.

När hängrännor är fulla med skräp finns risk för en ökad fuktbelastning på fasad och sockel då vatten kan svämma över.
För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor.



Utvändigt / Uterum



-Färg flagnar på plåtar under skjutdörrar.

Plåten är förzinkad men om den får sitta oskyddad en längre tid kan den angripas av rost.
Måla plåten med för materialet avsedd färg, vid tveksamheter kontakta måleriföretag.



-Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll och det förekommer mindre rötskador.

Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få ökade fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning/underhåll samt att man i samband med detta byter de rötskadade partierna.



-Fönsterbleck lutar fel.

Eftersom fönsterblecken lutar åt fel håll finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



-Det platta taket har lågpunkter.

När det finns lågpunkter på ett platt tak blir vatten stående vilket ökar risken för läckage och fuktskador i underliggande konstruktioner.



Utvändigt / Balkong



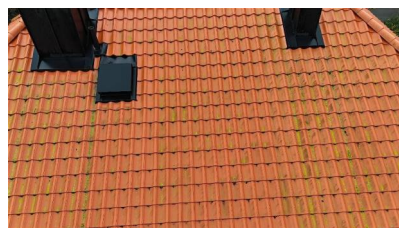
Inget att notera.

Utvändigt / Tak



-Mindre mängd mosspåväxt finns på taket. I dagsläget bedöms det inte utgöra någon risk för skador.

Mossa som tillåts växa på taket kan leda till att taktäckningen får frysskador och ett minskat motstånd mot vatteninträngning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador på den underliggande takkonstruktionen. Det rekommenderas att mossan tas bort, dock ej med högtryckstvätt. För att öka livslängden och hålla mossan borta kan man i förebyggande syfte tvätta med mosshämmande medel.



Taket är besiktat från taklucka samt med hjälp av drönare.

Utvändigt / Vind

-Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Fuktkvoten (FK) i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9,8 %.



-Underlagstaket har äldre fuktfläckar vid skorstenar och gamla genomföringar.

Noterade fuktfläckar uppstod innan takomläggningen, vid fuktmätningar i fläckarna uppmättes torra värden.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Kök



-Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under diskmaskin och kyl/frys.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. För att enklare upptäcka eventuella läckage rekommenderas installation av fuktskydd.

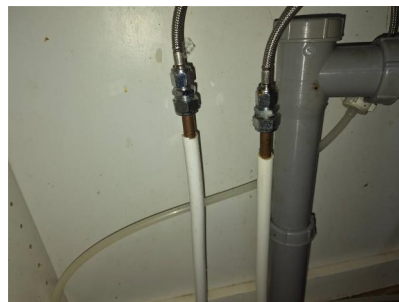
-Upphångningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

När upphångningsbygel saknas ökar risken för brott på slangen med läckage som möjlig följd. För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.



-Vattenrör i vaskskåp är inte fixerade.

När vattenrör inte är fixerade kan kopplingarna lossna pga vibrationer med läckage som följd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Groventré



Inget att notera.

Entréplan / Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



-Golvet i utrymmet är inte fuksäkrat mot väggar och tröskel.

Utrymmet är gjort innan branschreglerna gällande tätskikt på golv ändrades till att omfatta även toaletter.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Badrum med dusch och toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

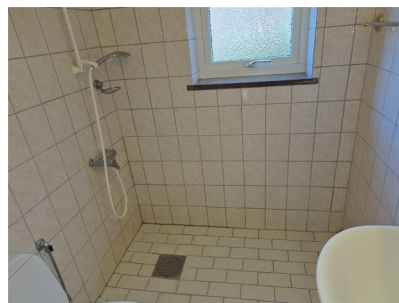


-Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt och golvbrunn.

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

-Duschen är placerad nära ett fönster.

Duschens placering i våutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.
För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning.



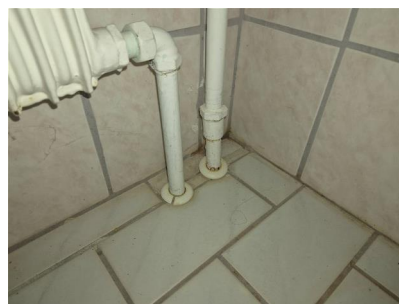
Överlåtelsebesiktning nivå 2



-Rör genomföringar finns i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.



Entréplan / Passage med garderober



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Entréhall



-Ojordade uttag finns i rum med klinkergolv.

När man har ojordade eluttag i rum med klinker finns det en ökad risk för personskador.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Övre plan / Vardagsrum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Matsal



Inget att notera.

Övre plan / Kök



-Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under kyl/frys.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. För att enklare upptäcka eventuella läckage rekommenderas installation av fuktskydd.

Övre plan / Skafferi



Inget att notera.

Övre plan / Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



-Golvet i utrymmet är inte fuktsäkrat mot väggar och tröskel.

Utrymmet är gjort innan branschreglerna gällande tätskikt på golv ändrades till att omfatta även toaletter.



Övre plan / Sovrum 1



-Tilluftsventil är igensatt.

När friskluftsventiler är igensatta, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera vilket kan påverka husets inomhusmiljö och konstruktion.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Badrum med dusch och toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



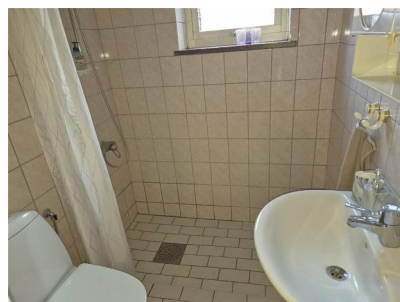
-Våtrummet har äldre yt-/tätskikt och golvbrunn.

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

-Duschen är placerad nära ett fönster.

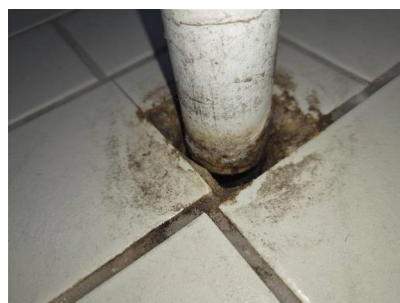
Duschens placering i våtrummet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.

För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning.



-Rörstos för vaskavlopp ligger under golvnivå.

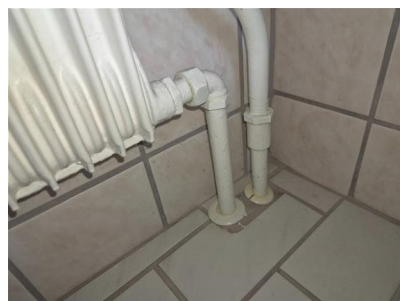
Det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på ett korrekt sätt, vilket kan leda till otätheter där vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.



-Rör genomföringar finns i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.



Övre plan / Passage med garderober



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Källarplan / Trappa



Inget att notera.

Källarplan / Tvättstuga



-Golvbrunnen som är äldre och gjord av gjutjärn är rostangripen.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med läckage och fuktskador som följd. För att öka golvbrunnens livslängd kan remaljering vara ett alternativ.



Källarplan / Förråd



Inget att notera.

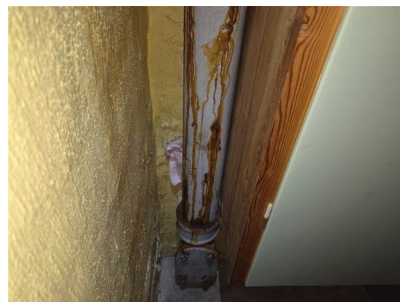
Källarplan / Verkstad



-Husets vatten- /avlopp- /värmeledningssystem är äldre och det förekommer rostangrepp på avloppsrör.

Detta behöver inte betyda att systemen har några allvarliga brister, men äldre rörsystem kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder, vilket i värsta fall kan leda till läckage.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder. Observera att ingen besiktning av dessa system har ingått i uppdraget.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Pannrum



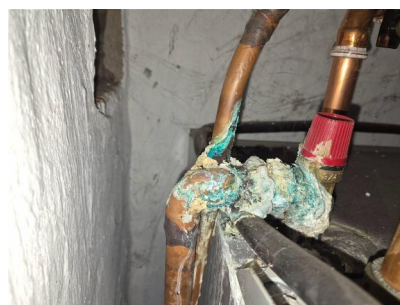
-Golvbrunnen som är äldre och gjord av gjutjärn är rostangripen.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med läckage och fuktskador som följd. För att öka golvbrunnens livslängd kan remaljering vara ett alternativ.



-Kraftigt ärgade rör och ventiler på pannan.

Ärgade rör kan börja läcka vilket kan orsaka fuktrelaterade skador. Kontakta en rörläggare för en fortsatt bedömning av orsak och omfattning samt lämplig åtgärd.



Källarplan / Allmänt



-Saltutfällningar samt puts- och färgsläpp finns på källarväggar.

Färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna är ofta ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.

Detta är dock vad man kan förvänta sig av en äldre källare och då särskilt i kombination med ett ålderstiget utvändigt fuktskydd.

För att åtgärda detta behöver källarens utvändiga fuktskydd förbättras.

Man skall vara medveten om att även om man låter renovera det utvändiga fuktskyddet/dräneringen är det svårt att få en äldre källare helt fri från fukt.

(Även värme, god ventilation samt en avfuktare av enklare slag är bra för klimatet i källare).

Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Johan Fagerström
Namn

Malmö
Kontor

2026-10-06
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. 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

Anlöppta/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.
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.
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).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
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.
Platta på mark	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.
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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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

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. 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 vanliga konstruktionsmaterial 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
ledningar (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	

Våtrummen

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
låg lutande takkonstruktion	
Gummiduk på låglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klippis	
Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor-	35
sten, rännalar, 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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Anticimex är det moderna serviceföretaget inom skade-
djurskontroll, 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.

Källare

Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

Många fuktskador i källare uppstår på grund av att vatten utifrån tränger igenom husets grund. Vattnet kommer från marken under och runt huset. Fuktkanalen kan vara svår att upptäcka och när de väl är synliga kan skadan vara utbredd och kostsam att åtgärda.

För att säkra din källare mot fuktskador bör den ha ett utvändigt fuktskydd som består av tre olika delar:

1. Dagvattensystem

Ett dagvattensystem med täta ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. Dagvattensystemet ska klara av att ta hand om stora mängder vatten: Vid exempelvis 20 mm regn på ett 150 m² stort tak så måste 3 000 liter vatten transporteras bort via dagvattensystemet.

2. Dränering

Dräneringen består av en dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under källaren, till exempel grus eller singel som släpper igenom vatten. Materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens ytterväggar eller golv. Det har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande, det vill säga, att det inte suger åt sig vatten under källaren.

3. Fuktskydd

Ett fuktskydd mot källarens ytterväggar kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärre i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

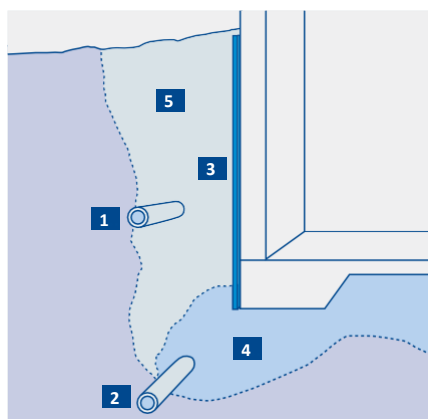
Att tänka på

En källares utvändiga fuktskydd har en begränsad livslängd, och riktigt gamla källare uppbbyggda med natursten kan varasvåra att dränera om. Om du har frågor om detta bör du ta kontakt med markentreprenörer och materialleverantörer.

Tips

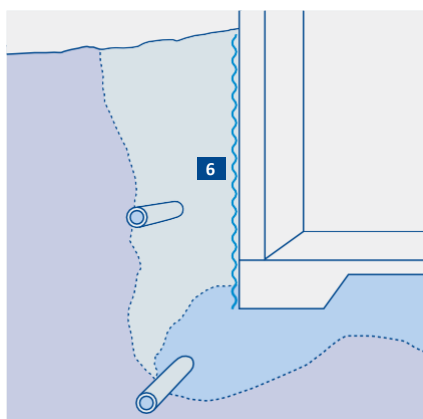
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



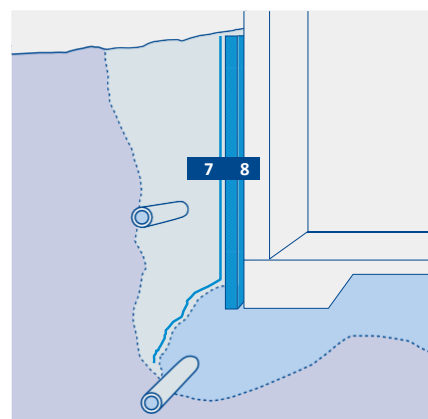
Fuktspärr med asfaltstrykning

1. Dagvattenledning
2. Dräneringsrör/ledning
3. Fuktskydd – asfaltstrykning
4. Dräneringsmaterial
5. Återfyllnad



Fuktskydd med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktskydd med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

Överlåtelsebesiktning nivå 2



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.

Vind – ouppvärt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

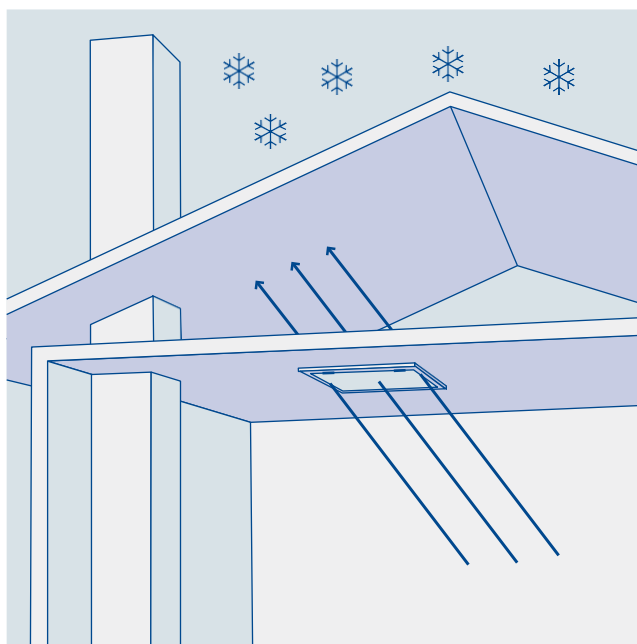
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självlklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett ouppvärt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2. Design och produktion: www.luxucid.com

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

För mer information om fuktproblem på vinden,