

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Asklanda 4:60	
Fastighetsägare: Dödsbo efter :Margareta Gustavsson	
Fastighetsadress: Slånvägen 3	
Postnummer: 513 35	Ort: Fristad

Uppdragsgivare

Namn: Dödsbo efter :Margareta Gustavsson	
Adress: Slånvägen 3	
Postnummer: 513 35	Ort: Fristad

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-09-04	Protokollnummer: 68465522
Temperatur: 26 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Dösbodelägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1970 och bedöms trots relativt få renoveringar ändå vara i övergripande bra skick. Huset tak har dock renoverats vid 2019 och är bra skick och vid början på 00-talet ersattes tidigare värmesystem mot en bergvärmepump.

Under besiktningen noterades att det på flera ställen att man vid byggtiden använt mer påkostade material än vad man vanligtvis brukar finns i en typisk 70-tal villa. Tex. så är golvbjälklagen på entréplan av lättbetong (ej blåbetong) samt att tegelfasaden stenar ser ut att vara av bättre kvalitet då inga frostsador påträffades. Bristerna som noterades upplevs till större delen som tidstypiska och åldersrelaterades vilket få ses som förväntat med tanke på att det inte utförts så många renoveringar.

I källaren finns det endast påreglade konstruktion i bastun då övriga källaren är mer eller mindre fri från den typen av riskkonstruktion. Det är främst de plastmattor och tapeter som finns som på sikt bör tas bort då vissa av material redan börjat släppa från underlaget.

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 är 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 krypprunder där inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1970	Fönster: Kopplade 2-glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark där mellanväggar består av lättbetong. Allrummets golv har klätts med heltäckningmatta samt att en av grundmurarna delvis klätts med träfiberskivor och tapet. Bastun har försetts med uppreglade golv och väggkonstruktioner. Golv och till viss del väggar har klätts med limmade plastmattor i dusch, tvättstuga, och salong. Ytskikt i övriga dela av källaren består av målade puts och betonggolv.
Stomme, material: Träregelverk på lättbetongbjälklag	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel & stående träpanel på gavelspetsar och i anslutning till uteplats på framsidan	Garage: Vidbyggt dubbelgarage uppfört på en oisolerad platta på mark med lätt förhöjda vägsocklar av betong, träregelstomme som klätts med tegelfasad, låglutande pulpettak som klätts med dubbelfalsand bandtäkt plåttak.

Övrigt:

68465522

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1970: Byggs huset av nuvarande fastighetsägare.

- Vid mitten på 90-talet installerades en kassett i den öppnas spisen

~2002: Installerades bergvärmepumpen. Arbetet utfördes av Bredareds Rör och Bredareds Brunnsborring.

~2008: Försågs befintliga garageportar med motorer med tillhörande fjärrkontroller.

- Vid slutet på 00-talet målades garagets plåttak.

2021: Renoverades yttertak med nya pannor, papp läkt och vissa plåtarbeten plåtarbeten (huvar). Arbetet utfördes av Fristad Tak.

El: Inga större förändringar. Jordfelsbrytare finns ej.

VA: Inga förändringar

Ventilation: Inga förändringar

Eldstad: Det finns en öppen spis med kassett i källare. Ingen sotning har senaste åren varpå den bör kontrolleras innan den tas i bruk.

Radon Ingen info.

Kända fel och brister:

- Det finns en spricka i vägg i källarens allrum.

- Skarvar har separerat vid väggbeklädnad i källarens dusch.

- Tapet på murstocken på övre plan har släppt vilket troligen skett vid tidigare takläckage.

- Det finns sprickor vid mellanväggarna kring matkällaren 1 & 2.

- Det finns torrsprickor i fasadpanelen

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Vid norra gavelsidan noterades sprickor i sockeln puts.

Även om detta inte bedöms ha lett till skador på bakomliggande konstruktion för sprickorna tätas och lagas med lämpligt bruk och färg för att skapa en bättre vattenavvisande yta.

Se även "Källarplan - Allrum" då det finns en spricka som är synlig på grundmurens insida.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fasad



Fasadbeklädnaden på gavelspetsarna har färgsläpp/torrspäckor och är i behov av målning och underhåll, var vid vissa brädor är i sämre skick och bör bytas ut.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett.

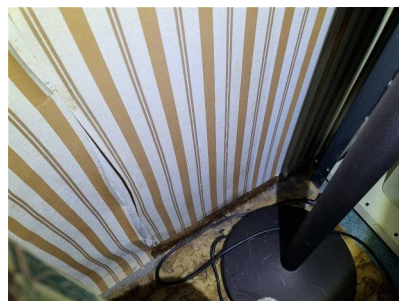
Se till att brädor i sämre skick byts ut och att fasaden målas och underhålls.



Vid tegelfasadens utsida noterades inga skador eller sprickor, men från insidan i källarens förråd noterades att tapeter på grundmuren har börjar släppa från underlaget och att förhöjda fuktindikationer uppgavs på grundmuren ovan mark.

Detta talar för att det finns visst fuktuppsug i fasaden, vilket kan leda till fukt och frysrelaterade skador.

För att skapa en bättre vattenavvisande yta bör man överväga att impregnera utsatta delar av fasaden.



Utvändigt / Dörrar



Det finns inga tröskelbleck under samtliga av ytterdörrarna.

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.

Vidare noterades att vissa av dörrarna är i behov av målning/underhåll för att minska risken för fuktrelaterade skador på dörrarna.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fönster



Husets fönster 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 på fönsterna rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor och stuprör (tillverkade i koppar) är äldre, dock noterades inga tecken på korrosionsskador eller läckage.

Vidare noterades att lövsilar vid hängrännor bör ersättas mot lövsilar monterade i marknivå på stuprör för att minska risken för stopp och enklare rengöring.



Utvändigt / Tak



Yttertakets besiktigade från marken och garagetaket.

Yttre pannrader är inte förankrade samt att skorstenens plåtarbete/krans är äldre och inte utbytt i samband med takreoveringen.

Sett till takets lutning inte överstiger 45 grader samt att passformen på de berörda plåtarbeten är tillfredställande bedöms detta inte påverka takets funktion eller leda till skador.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Vindsutrymmen (Sidovindar & Nockvindar)



Från nockvinden noterades missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket.

I kombination med att det inte finns friskluftventiler i samtliga vistelserum, vindsluckan är otät och att det inte finns någon mekanisk ventilation i huset är detta ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fuktillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om oppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Vid sidovinden mot baksidan noterades en lokal/mindre fuktfläck intill en av takgenomföringarna. Vid fuktutmätning i det berörda området noterades inga förhöjda fuktvärden.

Fläcken bedöms som äldre och är med största sannolikhet orsakad vid tiden innan yttertaket renoverades då man bl.a. försett genomföringen med nytt plåtarbeten.

För att lättare kunna upptäcka eventuella förändringar kan man med fördel markera den befintliga fläcken.



Observera att nockvinden endast kunnat besiktigas från luckan då framkomligheten är begränsad och landgångar saknas.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Kontor/passage



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Sovrum 2

✓ Inget att notera.

Entréplan / Badrum

🔍 Utrymmet är äldre och bedöms ha upp nått sin tekniska livslängd då bl.a golvbrunnen är rostangripen och det finns mindre deformationen på matten precis intill brunnen. Vid fuktindikering noterades dock inga avvikelser.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för att renovera utrymmet. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följskador.



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.

Entréplan / Matsal & vardagsrum

🔍 Vid ett av utrymmets fönster noterades en lokal fuktfläck intill fönstret.

Detta bedöms detta vara orsakat i samband med bevattning av blommor då fönsterbleck är korrekt utförda och där med inte bedöms har orsakat av någon skada.



Övre plan / Allrum

✓ Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Sovrum 1

- ✓ Inget att notera.

Övre plan / Toalett

- ✎ Utrymmet är av äldre standard.

Även om detta normalt kan innebära en ökad risk för att vatten vid eventuella läckage tränger ner i kringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador upplevdes golvmattans som tät.

Vidare noterades fuktfläckar på innertaket intill murstocken samt att tapeter har släppt från underlaget.

Detta bedöms direkt vara orsakat av tidigare takläckage från tiden innan yttertaket renoverades. Vid fuktmätning och indikering uppgavs inga förhöjda fuktvärden.



Övre plan / Sovrum 2

- ✓ Inget att notera.

Källarplan / Allmänt

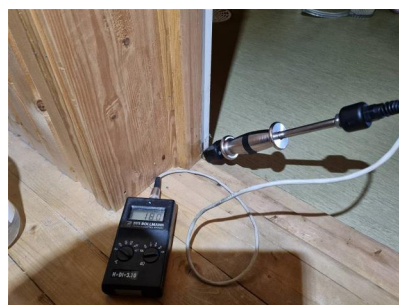
- 🔍 Vid kontroll av källarens riskkonstruktioner noterades de utrymmen som försetts med täta ytskikt som plastmattor och målades tapeter att själva ytskikten i sig har börjar släppa från underlaget.

Detta är ett tecken på att ytskikten är utsatta för naturlig fuktvandring som kan få limmet att förtvåla sig eller släppa, vilket även bekräftades vid fuktindikering. Vid tröskeln mot bastun som omges av en uppvikt plastmatta uppmättes fuktkvoten till 18,0%, vilket är strax över gränsvärdet före mikrobiell påväxt.

I källare bör man undvika just täta & organiska material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt. Ersätt därför samtliga täta ytskikt och organiska material med fuktsäkra alternativ eller lösningar. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.

- ⚠ Utvändigt fuktskydd är äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattenssystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Allrum



Vid grundmuren mot norra gavelsidan noterades en spricka i grundmuren som varit känd sedan en längre tid tillbaka.

Då spricka inte ser ut att ha ökat i omfattning eller att inga förhöjda fuktindikationer uppgavs vid indikering bedöms detta inte ha lett till kritiska följdskador.

Vid kontroll av den del av grundmuren som klätts med träfiberskivor noterades inga avvikande lukter. Observera friskförklaring under "Källarplan - Allmänt" då detta är ett organiskt material.



Källarplan / Bastu



Genom ventil i utrymmet noterades att bastuns väggar byggd med liggande spikreglar, isolering av mineralull som klätts in med byggplast. Vid fuktmetningar genom träpanel uppmättes fuktkvoten vid nedersta väggregeln till 16,0%, vilket är strax under gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt. Vid motsvarande fuktmetning i spikläkt under furugolvet som ligger direkt mot betonggolvet uppgavs fuktkvoten till 14,9%. Inga avvikande lukter noterades vid någon av mätpunkterna.

Påreglade väggar och uppreglade golvkonstruktioner riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



Källarplan / Dusch

Utrymmets ytskikt har börjat släppa från underlaget och separera vid skarvar, vilket bekräftar att utrymmet behöver renoveras.

Förslagsvis görs detta i samband med att täta ytskikt tas bort, Se "Källarplan - Allmänt".

Observera att kringliggande konstruktioner byggts med murade/mineraliska material vilket medför att de nämnda bristerna inte anse ha lett till kritiska följdskador. I samband med framtida renovering måste brunnen byta ut då den är rostangripen.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Pannrum



Ett mindre droppläckage noterades vid skar på avloppstam under golvbrunn från badrummet på entréplan.

Förslagsvis bör berörda stammar ses över i samband med renovering av badrummet, Se "Entréplan - Badrum"

Vidare noterades att utrymmet golvbrunn är äldre och rostangripen, var vid den bör bytas ut i samband med framtida renovering.



Källarplan / Tvättstuga



Utrymmets ytskikt har börjat släppa från underlaget vid golvbrunnen och det finns mindre puts/färgsläpp längs med golvmattans uppvikt, vilket bekräftar att utrymmet behöver renoveras.

Förslagsvis görs detta i samband med att täta ytskikt tas bort, Se "Källarplan - Allmänt". Vidare noterades att puts mot grundmur har spruckit och att det förekommer lokala bomljud i samma område, som talar för att putsen kommer behöva lags i samband med framtida renovering.

Observera att kringliggande konstruktioner byggts med murade/mineraliska material vilket medför att de nämnda bristerna inte anse ha lett till kritiska följdskador. I samband med framtida renovering måste brunnen byta ut då den är rostangripen.



Spricka och bom vid puts

Källarplan / Passage till garage



Inget att notera.

Källarplan / Salong

Utrymmets golv och väggar har försetts med limmade plastmattor, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Toalett

Utrymmets golv och väggar har försetts med limmades plastmattor, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Förråd

Utrymmets golv har försetts med limmades plastmatta samt att tapet på grundmuren har börjat släppa, Se "Källarplan - Allmänt" & "Utvändigt - Fasad"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Matkällare 1&2



Vid utrymmet mellanväggar noterades lokala sprickor i anslutning mot takets bjälklag.

Detta bedöms inte ha lett till kritiska följdskador.




Källarplan / Passage

Utrymmets golv har försetts med limmades plastmatta, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Garage / Utväning


-  Garaget takläggning är äldre, har omfattande färgsläpp, enstaka mindre rostangrepp och aningen lägre lutning än vad som rekommenderas för dubbelfalsad bandtäkt plåt.

Detta medför en ökad risk för att takläggningen inte håller tätt, vilket kan leda till fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.


Vidare noterades att träpanelen på taksargen, garageportarna och dörrarna är i behov av målning/under var vid det även finns ett mindre antal brädor som behöver bytas ut på taksargen. Garagedörrar saknar även tröskelbleck, (Se förklaring "Utvändigt - Dörrar"

Nämnda brister medför risk för skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



-  Vid garagets sockel noterades en mindre spricka på östra sidan som inte bedöms ha lett till följskador.

Garage / Invändigt

-  Vid kontroll av ytterväggsyllarna noterades att väggsyllar ligger dikt an den lätt förhöjda väggsocken i betong, Vid fuktmätning i väggsyll mellan garageportarna uppgavs fuktkvoten till 17,6%, vilket är strax över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

En vidare teknisk undersökning rekommenderas för att ta reda på orsak och omfattning av det förhöjda fuktvärdet samt bedömning av lämplig åtgärd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Olla
Namnförtydligande

Borås
Kontor

2024-09-05
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar 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.
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 golvs-kivor 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 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.
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.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

68465522

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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 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. Besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång 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. Besiktningssuppdraget 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. 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.

Kontroll av konstruktion

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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

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

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, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, 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 samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- 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 utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningsstillfället. Försummas den här reklamationsfristen 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 som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. 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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. 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, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna 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 en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

Vind – uppvärmt 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.

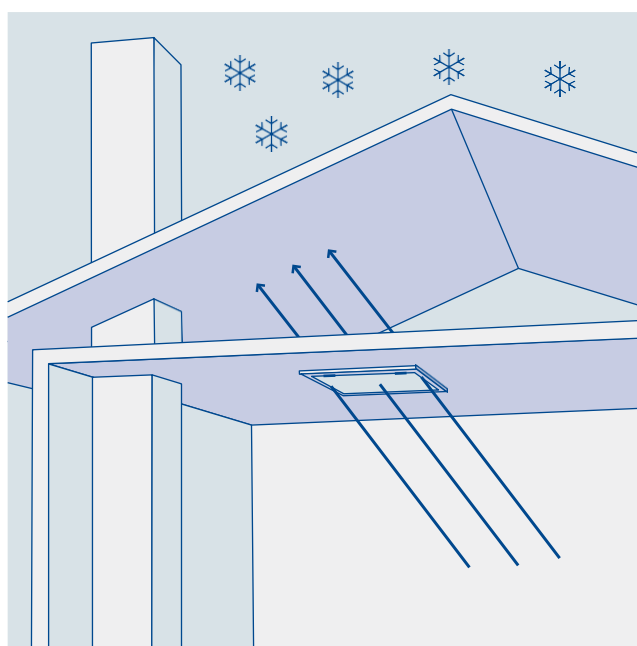
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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. Självklart 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 uppvärmt, 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.luxlucid.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, kontakta oss på 075-245 10 00.