

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



### Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Prästgård 1:73	
Fastighetsägare: Torestorps Pastorat	
Fastighetsadress: Kungsätersvägen 3	
Postnummer: 511 93	Ort: Torestorp

### Uppdragsgivare

Namn: Torestorps Pastorat	
Adress: Gullbringavägen 1	
Postnummer: 511 93	Ort: Torestorp

### Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-01-27	Protokollnummer: 68800847
Temperatur: 2 °C	Väderlek: Duggregn
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Represenater för Torestorps pastorat	

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta stora och pappiga hus är byggt i slutet på 1700-talet och har renoverats och byggts ut i olika omgångar. Huset bedöms som ovanligt påkostat och väl omhändertaget där ovanligt där det påträffades mindre brister än förväntat sett till att huset är äldre än 200 år. Av det som noterades under besiktningen handlar större delen om normalt underhålls och tidstypiska anmärkningar som är i linje med vad kan man förvänta sig,

Längst många andra fastighets som är äldre finns ingen lucka till torpargrunden varpå din inte kunnat besiktigas. Det påträffades dock inga sviktande golv eller kraftiga ojämnheter på entréplan som skulle tala för alvarligt brister i torpargrunden.

Även om utsidan är i behov av underhåll påträffades inga rötskadade fönster eller fasadbrädor. Det är främst tre av husets utvändiga dörrar som är i sämre skick och troligen kommer behöva bytas ut eller renoveras.

Husets ventilation inte omfattas av besiktningssuppdraget dock noterades brister som talar för att man förstärka frånluftsidan av husets ventilation, vilket bl.a. skulle förbättra klimatet i huset och vinden nu husets försetts med ett modernare uppvärmningssystem.

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 besiktningssgenomgång 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 allvarligare 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: 1785	Fönster: Kopplade 2-glas fönster samt ett mindre antal 1+1 fönster och enkelglasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1928	Ventilation: Självdrag (S) försträkt med våtrumsfläkt i badrummet på övre plan.
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan med källare under delar av huset.	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump ned vattenburna radiatorer. Pelletspanna med tillhörande ackumulatortank och bulkförråd finns kvar och går att växla på.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med takkupa fram framsidan, betongpannor med underlagstak av spån/sticketak som klätts med oljehärdade masonitskivor och läkt	Grundkonstruktion: Torpargrund och oinredd källare med grundmurar av natursten
Stomme, material: Timmer & plank där tillbyggnadsdelen har gjutet betongbjälklag mellan entréplan och källaren	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående garage av enklare standard som enligt överenskommelse inte har omfattats av besiktningssupdraget

Övrigt:

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsen har ägts av pastoratet sedan uppförandet.

1978: Byggdes tvättstugan på entréplan.

- WC på entréplan uppskattas ha renoverats nån gång på 80-talet.

2005: Byggdes nytt räcke och trall vid uteplatsen på baksidan, vilket skedde i samband med att tidigare skärmtak bort.

2008: Installerades pelletspannan. Arbetet utfördes av PBS.

~2013: Renoverades köket där bl.a. en ny vedspis installerades. Arbetet utfördes av fackmän. Samma år renoverades badrummet på övre plan där man då tog ner vägg mellan wc och dusch för att skapa till gemensamt utrymme. Arbetet utfördes av Torestoprsmålari med hjälp av rörmockare. Ny spis samma år i köket.

~2017: Installerades flertalet friskluftsventiler i husets olika vistelserum.

~2017: Installerades fiber.

2018: Renoverades yttertakets med nya pannor, plåtarbeten där spån/sticketaket kläddes med oljehärdade masonitskivor. Arbetet utfördes av Hedens Bygg.

2018: Installerades luft/vattenvärmepumpen. Pelletspannan finns kvar och är fortfarande inkopplad för att kunna startas upp. Arbetet utfördes av Rör och Sanitet.

~2020: Installerades en ny avloppsanläggning som ligger placerad vid husets södra sida.

Övriga upplysningar:

- Husets fasad har målats om i omgångar sida för sidan där södersidan var den som målades senast, (uppskattningsvis vid 2022)

- Tidigare garage i källaren har byggts igen och fungerar nu som arkiv, varpå garagedriften fyllts igen.

- Takkupan bedöms ha tillkommit i efterhand dock oklart när.

- Södra skorstenen är nedmonterad ovan vindsbjälklaget.

- Dagvattenledning till stuprör bedöms ha gjorts om o samband med installation av ny avloppsanläggning.

- Det finns en slinga med vattenburen golvvärme vars fördelning och cirkulationspump sitter i pannrummet. Det är dock oklart vilket rum slingan besörjer.

El: Delar av husets elanläggning har bytts ut i samband med de arbeten/renovering som utförts. Delar av elanläggningen bedöms omfattas jordfelsbrytare.

VA: Kommunalt vatten och enskilt avlopp där delar av husets avloppstammar och tappvattenrör har bytts ut i samband med renovering av kök, tvättstuga och badrum.

Ventilation: Flera rum har kompletterats med nya friskluftventiler. Badrumsfläkten på övre plan styrs via strömbrytare

Eldstäder: Det finns en vedspis i köket, kakelugnen och öppenspis på övre plan, en pelletspanna som går ta i bruk, samt en äldre vedspis i källaren som inte är i bruk. Se separata brandskyddskontroller för mer info.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Delar av husets utvändiga trädetaljer är i behov av målning/underhåll.

- Fönster i sovrum 1 på övre plan har ett sprucket fönsterglas samt ett av vinterglasen är trasigt till västra sidovinden.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av representanter för Torestorps pastorat vid besiktningstillfället.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



- Det finns ett mindre antal växter intill grundmuren.
- Utvändigt källarnedgång har ingen ovanliggande tak där brunnen är av äldre standard.
- Källartrappan och uteplatsen på baksidan är vidbyggd/gjuten mot grundmuren.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador. Vid eventuella stopp i källarnedgångens brunn finns även risk för att vatten tränger i källaren.

För att minska risken för skador bör man över väga att ta bort växterna samt säkerställa att källarnedgången brunn fungerar och rengörs regelbundet för att undvika stopp.



#### Utvändigt / Sockel



- Det förekommer puts/färgsläpp, enstaka mindre sprickor och underhållsbehov vid delar av husets sockel.

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



#### Utvändigt / Fasad



- Delar av husets fasadpanel har färgsläpp och torrsprickor, främst vid utsatta partier som t.ex. ändträ, foder och offerbrädor.

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



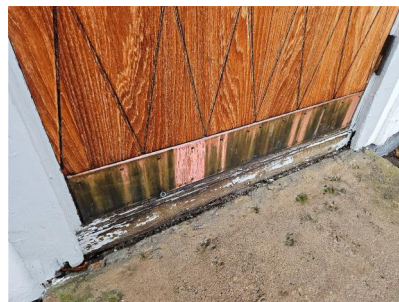
## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Dörrar



Dörr till groventré rötskadad saknar tröskelbleck varpå det finns rötskador i underliggande parti och tröskel, källardörren har rötskador i karmen i underkant samt att balkongdörren är i sämre skick där bl.a. isolerglaset är punkterat.

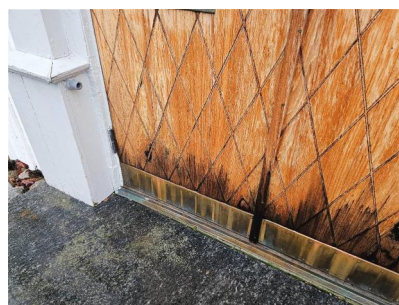
Kontakta en snickare för att byta ut eller renovera de skadade dörrarna. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



Entrédörren och altandörren är i behov av målning/underhåll satt att entrédörrens tröskelbleck behöver återförankras i ena änden.

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

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



### Utvändigt / Fönster



Flera fönster (främst åt utsatta lägen) har färgsläpp och torrspäckor.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

Vidare noterades att fönsterglas i sovrum 1 har en spricka.



Vid sidovindsutrymmet med trasigt fönster och på vindens enkelglasfönster noterades spår av kondens på insidan av fönsterglaset.

Detta bedöms inte ha lett till följdskador, men då detta är ett vanligt förekommande i äldre hus bör man se över möjligheten att kunna komplettera fönstret med ett extra glas, alternativt ersätta fönstret till eller 2 eller 3-glas fönstret för att förhindra påväxt på insidan av fönsterbågen/karmen.



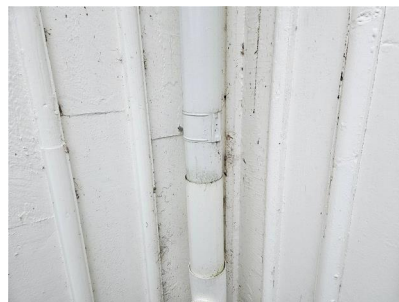
## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

För att lättare kunna se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage bör falsen vändas ut från fasaden.

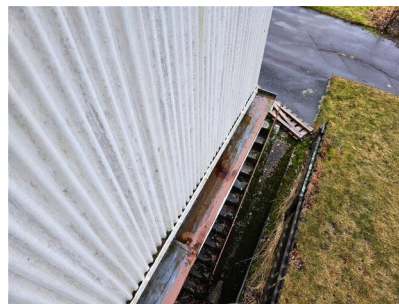


### Utvändigt / Balkong



Balkongens dubbelfalsade plåttak har inte kunnat besiktigas i sin helhet då det till större delen täcks av trallen. Av det som gått att se från utsidan av räcket noterades dock rostangrepp och färgsläpp som talar för att taket äldre, vilket bedöms kunna leda till läckage.

För att en kontroll och bedömning av lämplig åtgärd ska vara möjligt behöver taket göras åtkomligt.



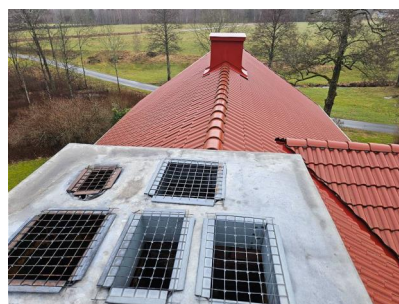
### Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från fast monterad stege på fasaden, takstege samt vindsfönstret på södergaveln.

- Underlagstaket påstår av äldre spån/sticketak som försett med oljehärdade masonitskivor utan yttre täckning av papp.
- Skorstenen har inget väderskydd.
- Yttre pannrader är inte förankrade.
- Det förekommer viss påväxt av mossa på delar av takets pannor.
- Det finns en sprucken panna som behöver bytas (västra sidan utanför vindsfönstret).

Med denna typ av underlagstak är det extra viktigt att takpannorna är hela. och att taket underhålls. Eftersom underlagstaket inte har en papp kan regn och snö som tränger in genom otätheter fukta upp underlagstaket vilket i förlängningen kan leda till fuktrelaterade skador och läckage. Avsaknaden av väderskydd vid skorstenen kan medföra fuktrelaterade skador på skorstenens murverk och kanaler. Övriga noteringar bedöms främst kunna påverka takets livslängd.





## Överlåtelsebesiktning nivå 2

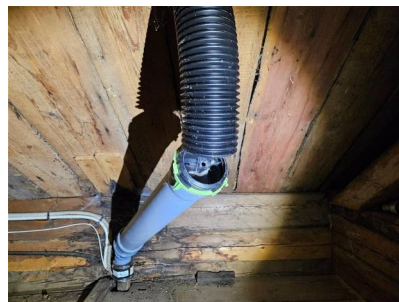
### Utvändigt / Vind



På vinden noterades att båda husets avluftare är trasiga och behöver lagas. Även det finns mindre spår av läckage bedöms detta inte ha lett till kritiska följdskador.

Vidare noterades att de äldre frånluftkanalerna ovan badrummet saknas isolering och att kanalerna inte är täta.

Även om inga förhöjda fuktvärden uppmättes vid stickprovsmässig fuktmätning på underlagstaket, medför de noterades bristerna en stor risk för mikrobiella skador på vindsutrymmet, varpå bristerna och husets ventilation bör kontrolleras och ses över för att undvika framtida följdskador.



På flera ställen på vinden noterades fuktfläckar och missfärgningar och lokala skador som bedöms vara orsakade av tidigare takläckage.

Skadorna bedöms inte som kritiska eller behöva åtgärdas samt att vid stickprovsmässig fuktmätning i flera av missfärgningar uppgavs inga förhöjda fuktvärden.

Vidare noterades ytliga angrepp av Strimmig trägnagare på flera ställen av vinden som inte bedöms ha lett till några kritiska skador.

Även om angreppen till viss del kan vara aktiva bedöms angreppen uppskattningsvis behöva mist 50–100 år ytterligare innan det anses kunna påverka vindens konstruktion. För att få angreppen att stanna av bör fukttillskottet till vinden finnas, vilket kan göras genom att husets ventilation förbättras.



### Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunden har ej besiktigats då lucka till utrymmet saknas.

Uteluftsventilerade torpargrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador och i värsta fall rötskador.

För att kunna göra en kompletterande besiktning bör grunden göras åtkomlig. Förslagsvis bör man se över möjligheten att installera i golvet under trappan.

### Hela huset / Allmänt



Delar av husets golv upplevs aningen ojämna, dock noterades igen svikt eller kraftiga lutningar.

Då detta är vanligt förekommande i äldre hus med motsvarande grundläggning bedöms inte vara orsakat av någon skada.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Entréplan / Yttre hall



Inget att notera.

---

### Entréplan / Toalett



Utrymmet är av äldre standard.

Vid framtida renovering bör man se till att utrymmet anpassas efter gällande branchregler.

Se även "Källarplan - Allmänt" då avloppstammar som är sammankopplat till utrymmet är av äldre standard.

Utrymmet har ingen frånluftventilation, vilket i sig man bidrag till en ökad fuktbelastning för vinden, Se "Utvändigt - Vind"

---

### Entréplan / Inre hall



Inget att notera.

---

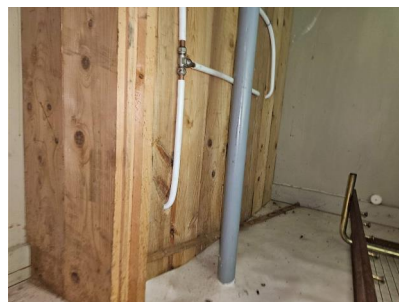
### Entréplan / Utrymme under trappan



I utrymmet finns dolda tappvattensfogar.

Detta medför att eventuella läckage kan vara svåra att upptäcka vilket då kan leda till skador om läckage inte upptäcks i tid.

Vid framtida renovering bör fogar placeras synligt eller förläggas fördelningskåp med vattentät botten eller läckage nidsnikering.



---

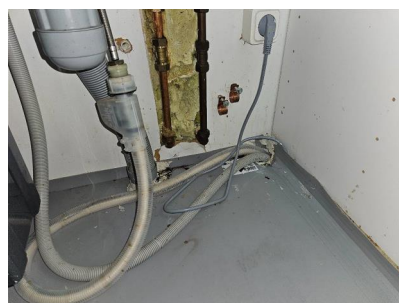
### Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd under kyl/frys samt att diskbänkskåpets fuktskydd inte är helt tätt vid rörgenomföringarna som finns.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Entréplan / Groventré

- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Tvättstuga

- ⚠ Tvättstugan är av äldre standard där golvbrunnens klämring är lös, golvfallet är plant samt att det finns otäta skarvar och rör genomföringar. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Vid eventuella läckage eller om golvet vattenbegjuts kan detta leda till fuktrelaterade skador.

Tillsatt utrymme renovering bör man säkerställa att brunnens vattenlås rengörs regelbundet samt att skarvar och genomföringar tätas på lämpligt sätt.



- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Klädkammare

- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Matsal

- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum 1

- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum 2

- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Kontor

- ✓ Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Entréplan / Skafferi

✓ Kyl/frys har inget fuktskydd, Se förklaring "Entréplan - Kök"

Annars inget att notera.

---

### Övre plan / Övre hall/allrum

✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Passage & trappförråd

✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Badrum

⚠ Golvmattan sticker lätt fram under golvbrunnens klämring varvid den inte sitter helt i sitt rätta läge. Vidare noterades att det finns otäta skarvar golvmattan och rörgenomföringar i golvet. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för att golvbrunnanslutningen och golvmattan inte håller tätt, vilket kan leda till fuktrelaterade skador.

För att minska risken för skador bör man säkerställa att golvbrunnensvattenlås rengörs regelbundet samt att man undviker att vattenbegjuta golvet utanför duschzonen.



### Övre plan / Sovrum 1

✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Klädkammare 1

✓ Inget att notera.

---


### Övre plan / Klädkammare 2

✓ Inget att övrigt notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2


---

### Övre plan / Sovrum 2

 Inget att notera.


---

### Övre plan / Salong

 Inget att notera.


---

### Övre plan / Sovrum 3

 Inget att notera.


---

### Övre plan / Sovrum 4

 Inget att notera.

---


### Källarplan / Allmänt

 Delar av husets avlopp består av äldre gjutjärnstammar och rostangripna golvbrunnar. I pannrummet noterades att stam som är sammankopplad till toalett på entréplan är kraftigt rostangripen.

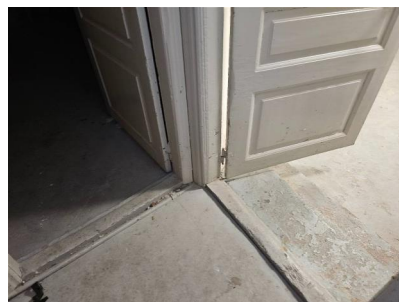
Detta medför en ökad risk för eventuell stopp och läckage som kan leda till fuktrelaterade skador.

Kontakta en rörläggare för att kontrollera husets avlopp samt byta ut eller relina äldre och trasiga delar.



 I delar av källaren förekommer trädetaljer- som t.ex. trösklar och karmar i kontakt med betonggolvet.

För att undvika att mikrobiell lukt sprid bör man överväga att bort karm/trösklar alternativt montera ett kapillärbrytande skikt på tröskelns undersida.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2



I källaren noterades lokala fuktgenomslag och puts/färgsläpp som talar för att källarens utvändiga fuktskydd inte fungerar helt tillfredställande.

Risken för att detta ska leda till kritiska följdskador ses som ringa så länge man undviker organiska och täta material i källaren.

I den mån det är möjligt bör omdräneringar av denna grundkonstruktion (grundmurar av natursten med intilliggande torpargrund) undvikas, då detta kan innebära att det uppstår rörelser i konstruktionen.

Förslagsvis kan det därför vara en god idé att källaren har avfuktare som reglerar luftfuktigheten samt att de värmekällor som finnhålls i drift året om för att på såvis undvika att mikrobiella skador uppstår på undersidan av golvbjälklaget till entréplan. Det är även en god idé att se till att det brunnar och dagvattenledningar som är sammankopplade med stuprören underhålls och rengörs kontinuerligt för att förhindra stopp.



---

### Källarplan / Trappa & källarentré



Inget övrigt att notera.

---

### Källarplan / Arkiv



Inget övrigt att notera.

---

### Källarplan / Förråd



Inget att notera.

---

### Källarplan / Pannrum



Inget övrigt att notera.

---

### Källarplan / Pelletsförråd



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Andreas Olla  
Namn

Borås  
Kontor

2025-01-29  
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 källaryttvägg 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

<b>Anlöpta/Anlöpning</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<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 krypbart (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 forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
<b>Markplan</b>	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganism</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. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
<b>Radon</b>	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
<b>Torpargrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

<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 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 provhålltagning 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](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).



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.

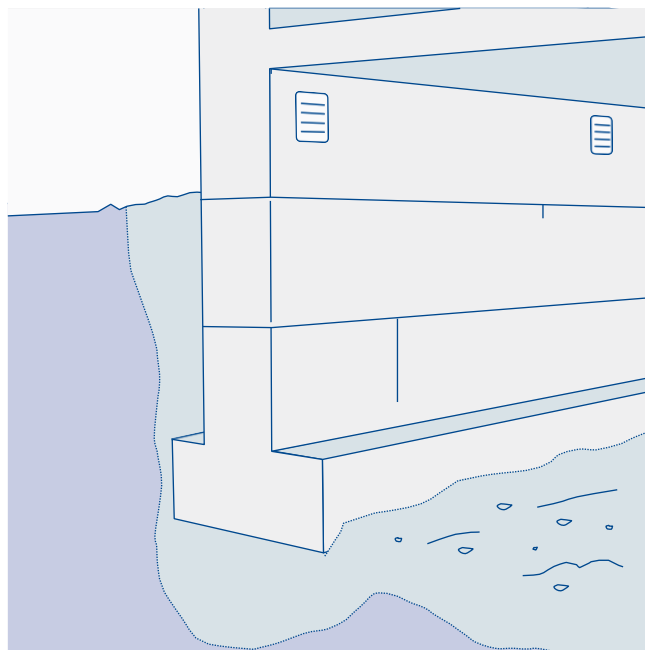
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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 förse 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.

## 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](http://www.anticimex.se).

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.

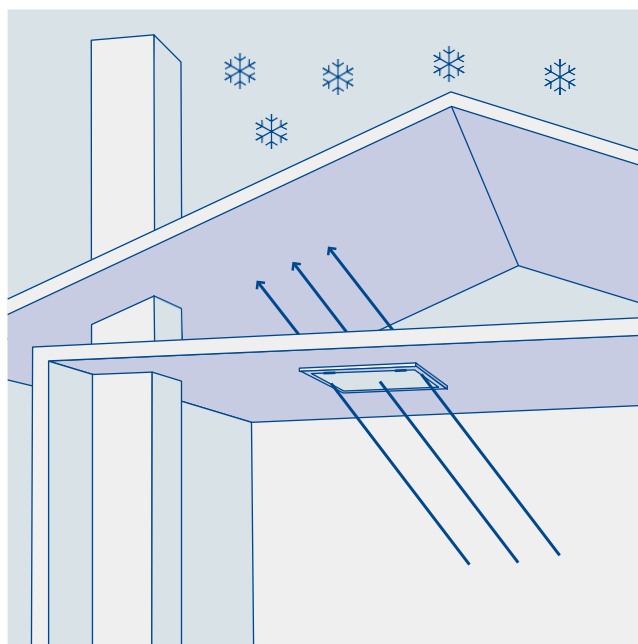
### Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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. 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 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](http://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](http://www.ri.se) (RISE Research Institutes of Sweden).

För mer information om fuktproblem på vinden,