

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



### Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Toftasmågårde 1:84	
Fastighetsägare: Sven Olof Olofsson	
Fastighetsadress: Smågårdsvägen 26	
Postnummer: 622 65	Ort: Gotlands Tofta

### Uppdragsgivare

Namn: Sven Olof Olofsson	
Adress: Smågårdsvägen 26	
Postnummer: 62265	Ort: Gotlands Tofta

### Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-02-05	Protokollnummer: 68831332
Temperatur: 3 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Karl Gottberg	
E-post: karl.gottberg@anticimex.se	
Kontor: Kalmar	
Närvarande: Fastighetsägare	

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1-plansvilla/fritidshus från 1973/1999 med kryppgrund. Det rekommenderas att installera en kryppgrundsavfuktare. Våtrummet börjar närma sig sin förväntade tekniska livslängd. I övrigt bedöms huset vara i bra skick.

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.

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. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Har du som köpare/intressent någon fråga på det som står i protokollet går det bra att kontakta mig:

070 108 84 07

karl.gottberg@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: 1973	Fönster: 2-glas kopplade fönster och enstaka isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1999	Ventilation: Självdrag
Hustyp, antal våningar: Villa/Fritidshus, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el. Kompletterande braskamin.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, korrugerad plåt	Grundkonstruktion: Krypgrund
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Liggande träpanel	Garage: Garage finns inte

#### Övrigt:

Huvudbyggnaden ingick i besiktningsuppdraget. Huset var möblerat och i drift vid besiktningstillfället (el, vatten och värme påslaget).

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetstekniska uppgifter relevanta för besiktningen lämnades muntligen av fastighetsägare:

- 1985 Plåttak lades på ursprungligt papptak.
- 1999 Två separata tillbyggnader. I samband med tillbyggnader drogs elen om inkl ny elcentral. Äldre element byttes ut. Äldre vind tilläggsisolerades. Ledningar för avlopp och vatten byttes ut. Stuprör kopplades till grävd markledning för dagvatten.
- 2000 Uterum byggdes.
- 2003 Köket renoverades.
- 2003 Kommunalt avlopp kopplades in.
- 2015 Ny varmvattenberedare.
- 2019 Mark i kryppgrund under originalbyggnaden plastades in.
- 2020 Tak över uterum byttes ut.
- 2020 Ny kyl/frys.
- 2021 Utvändigt målning av fasad och fönster.
- 2022 Plåttaket målades/underhölls.

Övrigt:

- Nuvarande ägare sedan 1973.
- Kommunalt V/A.
- Braskamin godkänd att elda i.
- Fiber (Internet) finns indraget.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Äldre dräneringsledningar finns kring hus.

Dräneringsledningar kring originalhuset är från 1973. Förväntad teknisk livslängd för dräneringsledningar är 30 år. Dräneringsledningar kring tillbyggnaderna är från 1999 och börjar närma sig sin förväntade tekniska livslängd.

Se även text Utvändigt/Kryppgrund.

#### Utvändigt / Sockel



Kryppgrundens uteluftsventiler i sockel ligger under marknivå.

Risk att vatten vid ogynnsam väderlek rinner in i kryppgrunden under huset. Detta kan leda till fuktrelaterade skador.

Se även text Utvändigt/kryppgrund.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Fasad

✓ Inget att notera.

### Utvändigt / Dörrar

✓ Inget att notera.

### Utvändigt / Fönster

🔍 Isolerglas är punkterat på ett fönster (missfärgning/imma mellan rutorna).  
Avser fönster i Sovrum 1.

Isolerglas som är punkterade tyder på att tätningen mellan rutorna är bristfällig.

Kontakta glasmästare för åtgärdsförslag.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

⚠ - Lövsilar finns inte.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

- Fals på stuprör vänd mot fasad.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.

- Hängrännor lutar delvis fel.

När hängrännor har en felaktig lutning (bakfall) finns risk att regnvatten svämmar över vilket i sin tur kan leda till fuktskador på fasad och sockel.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Tak

Taket besiktades från mark, från stege mot takets takfot och från takets takstege. Bedömning av taket görs gemensamt med besiktning av underliggande vind.



Inget att notera.



### Utvändigt / Vind



Vinden nås via vindslucka från uterummet.

Vinden kunde inte besiktas i sin helhet då landgångar saknades. Besiktning har endast utförts från stege vid vindslucka.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när landgångar monterats.



Vid kontroll av vinden (av tillgänglig del) uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Inga tecken på mikrobiell påväxt eller fuktgenomslag kunde noteras.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot på 17 %.

Fuktkvotmätning utförs främst för att kontrollera om fuktig varm inomhusluft har läckt upp till vinden under den kalla årstiden och kondenserat ut fukten mot det kalla underlagstaket, vilket kan innebära förutsättningar för mikrobiell påväxt.

För kännedom utfördes denna överlåtelsebesiktning under rätt årstid för att upptäcka eventuella fuktproblem på vinden. Övrig årstid bidrar solinstrålning mot plåttaket till att vindsutrymmet värms upp och torkar ut.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Utvändigt / Uterum



Fuktfläck finns på vägg under tak.

Torrt vid besiktningstillfället.

Enligt lämnade uppgifter uppstod fuktproblem kring fönstret efter byte av tak 2020.

I samband med besiktning av huvudbyggnadens tak kunde det noteras missfärgning på uterummets tak ovan berört område. Detta kan vara ett tecken på att vatten ansamlas i området i samband med ogynnsam väderlek.

Det rekommenderas att kontrollera orsak, omfattning och eventuella ytterligare följskador så att rätt åtgärder kan utföras efter behov.



---

### Utvändigt / Farstuvist



Inget att notera.

---

### Utvändigt / Altan



Inget att notera.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Krypgrund



Krypgrund med anmärkning.

En krypgrund är en så kallad riskkonstruktion. Uteluftventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material får med tiden ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.

Fuktigheten i en krypgrund varierar under året ihop med årstiderna. Problem i en krypgrund uppstår främst under den varma årstiden när krypgrunden är svalare än den omgivande utetemperatur. När varm och fuktig utomhusluft letar sig in till den svalare krypgrunden genom uteluftsventilerna kyls den ner och kondenserar då ut vattnet på omkringliggande ytor i krypgrunden, då kall luft kan binda mindre vatten är varm luft. Fukt, organiskt material (trä) och gynnsam temperatur skapar då förutsättningar för mikrobiella skador (mögel). Den kalla årstiden är det främst fukt från mark som skapar eventuella problem. Dock är då temperaturen lägre vilket hämmar tillväxten av mögel.

Vid besiktningen kunde det noteras:

- Fuktkvot över kritiskt gränsvärde.

Fuktkvoten uppmättes till 20 %. Risk för mikrobiell påväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften under en längre period är över 75 %, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.

- Fritt flytande vatten på mark.

För att rötsvampar skall kunna tillväxa och gro krävs fuktkvoter mellan 25-28 %, vilket i praktiken innebär att trä kommer i kontakt med fritt flytande vatten. Rötsvampar kan till skillnad från mikrobiell påväxt försämra hållfastheten i en träkonstruktion. Risk för hussvamp råder om det under en längre period kan noteras fritt vatten, organiskt material, kalk och värme (kring 20 grader) i krypgrunden.

- Träskyddsbehandlat virke.

Träskyddsbehandlat virke som blir fuktigt kan börja avge en lukt.

För att få bukt med fuktproblematiken innan allvarigare fuktrelaterade skador hinner uppstå så rekommenderar vi installation av en krypgrundsavfuktare.

En krypgrundsavfuktare förebygger fuktproblem i krypgrunden. Den håller luftfuktigheten så låg i krypgrunden att tillväxt av mögel, svamp eller dylikt förhindras. I samband med installationen sätter man för uteluftsventiler och täcker marken med åldersbeständig plast som skyddar mot fukt från marken. En krypgrundsavfuktare förhindrar även att eventuella lukter från grunden letar sig upp till bostadsutrymmen ovanför.

I övrigt se även text Utvändigt/Markförhållanden och Utvändigt/Sockel.

Offert för installation av krypgrundsavfuktare har lämnats av Anticimex och går att ta del av genom mäklare.

Läs gärna mer om krypgrunder i bifogat Anticimex faktablad (sista sidan).



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Hela huset / Allmänt



Friskluftsintag finns inte.

I hus med självdrag rekommenderas det att komplettera med reglerbara friskluftsintag/ventiler i sov- och vistelserum. Förutom ett bättre inomhusklimat bidrar den ökade luftomsättningen även till att fuktig inomhusluft bättre ventileras bort, vilket annars kan orsaka fuktrelaterade skador på husets konstruktioner (t ex vind).

Endast noterat som en mindre brist då det idag bedöms ske en (ofrivillig) luftomsättning genom husets otätheter.

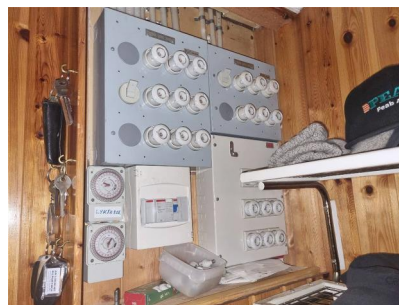


- Jordfelsbrytare finns endast för delar av huset.

Jordfelsbrytare finns inte installerad i elcentral som ombesörjer den äldre delen av huset. Elcentral som ombesörjer tillbyggnader från 1999 har jordfelsbrytare.

- Gruppförteckning över elcentralerna saknas.

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



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmen med vatten noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Kök

Kök renoverat 2003.

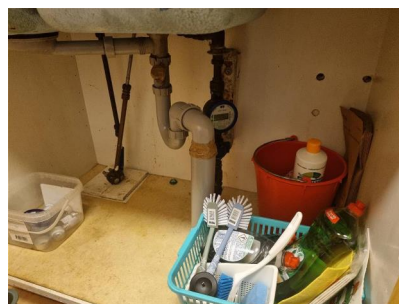


- Fuktskydd saknas i/under diskbänkskåpet.

I eller under diskbänkskåp ska det finnas ett tätt ytskikt anordnat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas. Ytskiktet ska tätas vid genomföringar och vara uppviktt mot angränsade byggdelar.

Tillse att fuktskydd installeras.

Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1. Vid tidpunkten för kökets renovering gällde dock inte kravet på fuktskydd.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

- Ej begränsad svängradie på köksblandarens kran.

Svängradien för köksblandarens kran ska vara begränsad så att vatten från kranen inte kan rinna ut utanför diskhon.

Tillse att kranens svängradie begränsas (läs modellens bruksanvisning hur detta görs).

Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1. Vid tidpunkten för kökets renovering gällde dock inte kravet begränsad svängradie.



- Otätheter och mikrobiell påväxt finns i silikonlist mellan diskbänk och väggens stänkskydd.



- Vattenmätaren är olämpligt placerad.

Vattenmätare för tappvatten ska placeras i ett rum med vattentätt golv alternativt i ett vattenmätarskåp eller annan prefabricerad konstruktion med läckageindikering från botten.

Vid tidpunkten för vattenmätarens installation var det dock godkänt med nuvarande placering.




---

### Entréplan / Matplats

✓ Inget övrigt att notera.

---

### Entréplan / Vardagsrum

✓ Inget övrigt att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 1 (lilla)

✓ Inget övrigt att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Entréplan / Dusch/Toalett/Tvätt/VBB

Utrymme från 1999 med dusch, toalett, tvätt och varmvattenberedare (VVB). Elburen golvvärme finns.



Utrymmet är äldre och börjar närma sig tiden för sin förväntade tekniska livslängd.

Det betyder nödvändigtvis inte att utrymmet inte fungerar men man ska känna till att delar av utrymmets funktioner med tiden kan ha blivit nedsatta.



Golvlutning.

Golvfall mot golvbrunnen är bristfälligt.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

---

### Entréplan / Hall



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 2 (stora)



Inget övrigt att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Karl Gottberg  
Namn

Kalmar  
Kontor

2025-02-12  
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 besiktningsgenombgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenombgång 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. Besiktningssuppletet 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, rökångar, 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.

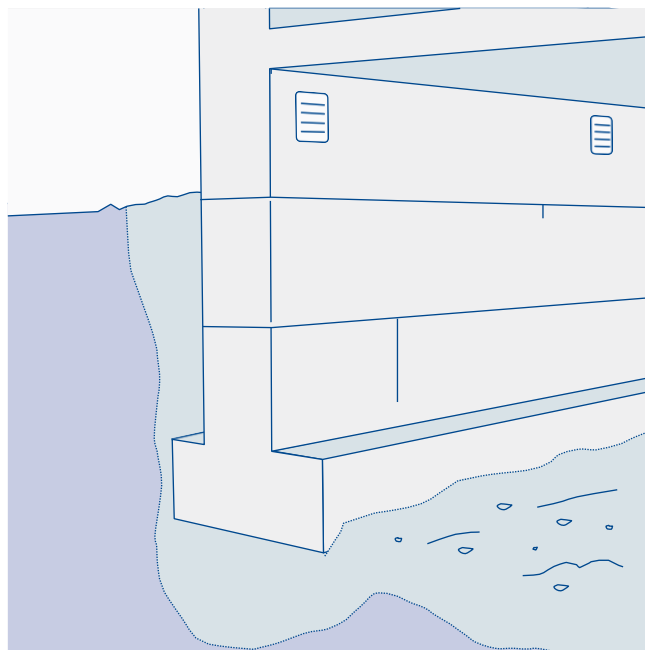
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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.