

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Rydboholm 1:287	
Fastighetsägare: Eva Öster	
Fastighetsadress: Vattuvägen 9	
Postnummer: 515 34	Ort: Viskafors

Uppdragsgivare

Namn: Eva Margaretha Öster	
Adress: Vattuvägen 9	
Postnummer: 51534	Ort: Viskafors

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-03-03	Protokollnummer: 68865756
Temperatur: 5 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare Son till fastighetsägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta Hjärtevadshus är byggt 1967 och bedöms vara i hyfsat skick även om det påträffades vara i visst behov av underhåll och renovering. Av de anmärkningar som noterades under besiktningen påträffades främst tidstypiska och åldersrelaterade brister vilket är helt i linje med vad man kan förvänta sig av ett 60-tals hus där relativt få renoveringar och förändringar har skett.

Det är i första hand husets tak som behöver ses över och renoveras. Även om taket har renoverats på 90-talet, vilket betyder att taket inte passerat sin tekniska livslängd har den mängd skräp och mossa som påträffades på taket medför att väta/nederbörd kapillärt vandrat genom yttertaket och orsakat lokala skador på underlagstaket. För att minska på framtida underhåll av tak och hängrännor m.m bör man därför överväga att ta bort de träd som växer intill husets västra sida.

Som de flesta hus med källare från 60-talet så finns det påbyggda golv & väggkonstruktioner, men i detta hus är det endast allrum/salong och bastun har inretts. Då det idag är mer känt att man bör undvika täta och organiska material mot källarens golv och ytterväggar, är det därför av större prioritet att drabbade konstruktioner på sikt ersätts med fuktsäkra alternativ hellre än att källaren dräneras om även om det finns tecken på att det utvändiga fuktskyddet inte fungerar helt tillfredställande. De fuktgenomslag som påträffades i källaren bedöms till viss del ha ett samband med att regntunnorna har överfyllts, vilket bedöms ha skett under en längre tid.

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1967	Fönster: 2-glas kopplade fönster samt ett mindre antal 3-glas isolerfönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med suterrängkällare i olika etage	Värmesystem: Kombipanna som försetts med pelletsbrännare kopplad mot vattenburna radiatorer samt en luft/luftvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak i vinkel, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Suterrängkällare med grundmurar av betonghålsten och oisolerad platta på mark. Allrum/salong har försetts med utreglade väggkonstruktioner klädda med laminatpanel och ett uppreglat golv med träreglar som vilar på distanser med underliggande plast. Bastun har klätts med påbyggda golv och väggkonstruktioner av bastupanel och plywoodskivor, golv i WC har klätts med limmad plastmatta. Övriga ytskikt består av målad puts, betonggolv och klinkers.
Stomme, material: Träregelstomme på bjälklag av gjutna betongelement	Terrängförhållanden: Sluttande trädgårdstomt med berg i dagen
Fasad: Kalksandsten (mexi) och ett mindre parti med stående träpanel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1967: Uppfördes av nuvarande fastighetsägare.

- Vid mitten på 90-talet renoverades yttertak. Arbetet utfördes av fackmän.

-1982: Byttes pannan.

~2003: Monterades pelletsbrännaren och i samband med detta ersattes tidigare expansionskärl mot ett tryckkärl.

- På 00-talet monterades en insatskamin i den öppna spisen på entréplan.

- Någon gång på 10-talet monterades luft/luftvärmepumpen.

2022: Byttes tre av husets fönster i allrummet på entréplan.

El: Inga större förändringar. Jordfelsbrytare finns inte.

VA: Kommunalt vatten och avlopp utan större förändringar. Den ståenden köksstammen i garaget har bytte ut efter att den ursprungliga stammen skadats.

Ventilation: Inga förändringar.

Eldstad: Braskaminen och pannan har sotat regelbundet och är i bruk. Den öppna spisen på övre plan har inte använts på fler år och bör kontrolleras innan den tas i bruk. Dokumentation om senaste brandskydds fanns inte tillgängligt vid besiktningstillfället.

Radon: Ingen info.

Kända fel och brister:

- Taket är i sämre skick varpå en presenning har lagts på ett lokalt ställe ut för att förhindra nya läckage

- Ett fönster i vardagsrummet är i sämre skick och går et att stänga.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället av fastighetsägaren och kompletterades med uppgifter och datumkoder som noterades under besiktingen.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Delar av marken lutar mot huset, det finns växter och träd intill grunden och huset.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador. Växternas/trädets rötter kan även skada husets grundmurar och eventuella markledning samt att trädet medför ett ökat underhållsbehov av taket tak var skräp som landar på taket.

För att minska risken för skador bör man överväga att ta bort växterna samt de träd som finns intill huset.



Utvändigt / Sockel



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel och inedel leds inte bort från grunden.

Detta medför en ökad risk för fuktrelaterade skador vid användning av värmepumpen. Observera att ett kärl måste placeras vid inedelens slang om pumpen ska användas som AC.

Vidare noterades att sockelns puts är i behov av underhåll då det förekommer puts & färgsläpp.

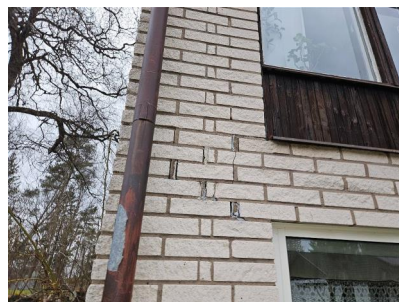
Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fasad



Vid södra och västra sida noterades flera sprickor och enstaka frostskaade stenar i fasaden, främst i anslutning till hörn och fönsteröppningar. Vidare noterades att fasadpanelen under fönsterpartiet till vardagsrummet är torrsprucken och bör bytas ut.

Kontakta en murare för att kontrollera fasaden för att bedöma en lämplig åtgärd.

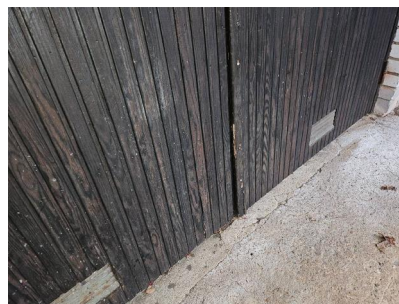


Utvändigt / Dörrar



Garagport är av äldre standard och ytskikt har lagats samt att entrédörren inte har något tröskebleck och har begynnande underhållsbehov.

Detta anses dock inte kunna leda till följdskador då de skitter skyddande under balkongen.



Utvändigt / Fönster



Merparten av husets fönster är i behov av målning/underhåll då det förekommer färgsläpp och torrsprickor, var av ett av vardagsrummets västra fönster är i sämre skick och bör bytas ut i bågen separerat och fönstret inte går att stänga.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor och stuprör är till viss del äldre och har färgsläpp och rostangrepp, hängrännor och är skräpfyllda och behöver rensas vissa stuprör saknas lövsilar.

Brister på husets takavvattning leder ofta till läckage, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis byts båda hängrännor och stuprör ut i samband med framtida takrenovering var men då bör se till att samtliga stuprör har lövsilar och att stuprörens falsar vänd ut från fasaden.



Utvändigt / Balkong



Balkongen har inget ovanliggande tätskikt samt att räcker är i behov av målning/underhåll.

Avsaknaden av tätskikt ökar risken för fuktrelaterade skador på betongbjälklaget på grund av sämre vattenavvisande förmåga. Träkonstruktioner i behov av underhåll löper ökad risk för rötskador.



Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigades från marken, anliggande stege från norrsidan samt takstege.

Yttertaket är till viss del i sämre skick då det bl.a. finns otätheter som har lagats proviriskt med en presenning, det finns lokala skador på underlagstaket som behöver repareras samt att vissa delar av plåtarbeten är äldre.

Kontakta en takläggare för att renovera yttertaket. I samband med detta behöver underlagstaket och underliggande konstruktioner kontrolleras för att bedöma omfattningen av följskadorna.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Vind



Vidnockvinden på övre etaget ovan kök och vardagsrummet noterades missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket.

I kombination med att det inte finns någon mekanisk ventilation i våtutrymmena och tvättstugan 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.

Från båda vindsutrymmena noterades fuktfläckar, lokala skador på underlagstaket som bedöms ha orsakats av otätheter i yttertaket, Se "Utvändigt - Tak"

Observera attnockvinden ovan övre etage endast kunnat besiktigas från luckan då landgångar saknas. Förslagsvis kontrolleras resterande delar av vinden och underlagstaket i samband med framtida takreovering.



Suterräng & Källarplan / Allmänt



Det förekommer lokala puts- och färgsläpp på delar av vissa grundmurar.

Detta är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.

För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.

Observera att viss del fuktgenomslagen misstänks att ett samband med att stuprören ställts för att fylla på de regntunnorna som finns på baksidan. Då regntunnorna är överfyllda har regnvattning översvämmat mot intilliggande grundmurar.



Suterräng & Källarplan / Entréhall



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Suterräng & Källarplan / Allrum/salong



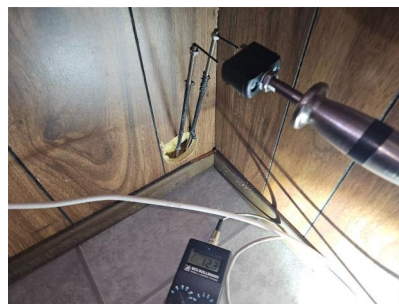
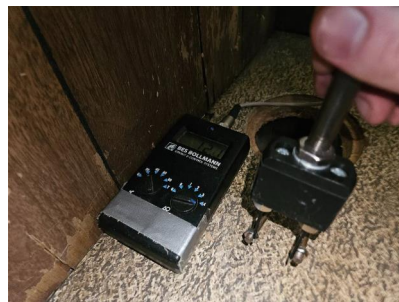
Utrymmet har försetts med ett uppreglat golv som klätts med laminat samt utraglade vägkonstruktioner med laminatpanel.

I anslutning till tvättställen noterades att laminatgolvet till viss del är fuktskadat samt att det förekommer lokala områden med svikt i golvkonstruktionen.

Vid provhåtagning i golvet i anslutning till tvättstället noterades att golvkonstruktionen byggts med träreglar som vilar på distanser med underliggande plastfolie. Även om fuktkvoten i golvregel uppmättes till 12,1%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt noterades en mikrobiell lukt i provhålet samt att golvspånskivan har svällt och skadas från tidigare läckage/vattenskada och med sedermera torkat ut.

Vid provhåtagning i utreglad väggkonstruktion som byggts mot grundmur som till viss del är motfylld noterades inga avvikande lukter samt att fuktkvoten uppgavs till 12,3%.

I källare eller vid oisolerade plattor på mark bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt. Kontrollera och ersätt därför drabbade golv/väggkonstruktionerna som finns samt täta och organiska material med fuktsäkra alternativ eller lösningar. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador samt att grundmurarnas fukttillskott undersök för bedömning av lämplig åtgärd.



Suterräng & Källarplan / Hall/passage



Inget att notera.

Suterräng & Källarplan / Pannrum



Utrymmet golvbrunn är äldre/rostangripen och bör bytas ut i samband med renovering eller förändringar för att undvika att den rostar söder.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Suterräng & Källarplan / Tvättstuga med dusch

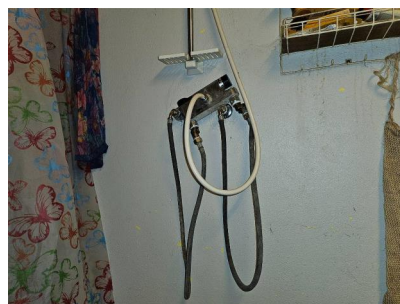


Utrymmet är av äldre standard där anslutet tätskikt saknas och golvbrunnarna är rostangripna.

Sett till att kringliggande konstruktioner är byggda med mineraliska material bedöms detta inte kunna leda till kritiska skador, dock kan färg släppa från underlaget om väggar och golv vattenbegjuts regelbundet vilket till viss del redan skett.

Vidare noterades att duschblandaren är lös och inte bör användas för en den bytts ut eller monteras ihop med passades duschkabin.

Vid framtida renovering bör utrymmet golvbrunnar bytas ut.



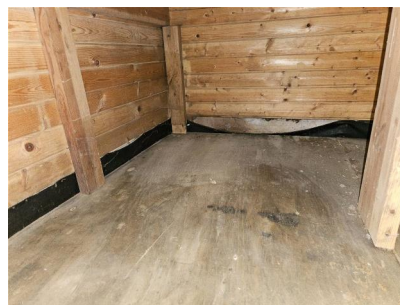
Suterräng & Källarplan / Bastu



Bastuns golv och väggar har klätts med påbyggda vägg och golvkonstruktion klädda med bastupanel och plywood. Väggspanel och plywoodskivorna har till viss del missfärgningar av mikrobiell påväxt vilket bedöms ha orsakats att bastuns inte ventilerats ut efter användning. Vid fuktmätning i plywoodskivorna noterades inga förhöjda fuktindikationer och ingen avvikande lukt noterades.

Träkonstruktioner som ligger i direkt kontakt med husets betonggolv och motfyllda grundmurar riskerar att drabbas av fuktrelaterade skador genom naturlig fuktvandring.

Vid framtida renovering för man överväga att byta ut bastun påbygga golv och väggkonstruktioner mot mer lämpade material. Tills dess bör påväxten tvättas bort samt att man säkerställer att bastun ventileras ut efter användning.



Suterräng & Källarplan / Förråd



Förrådet har inte kunnat besiktigas i sin helhet då det till viss led var belamrat med lösöre vid besiktningstillfället.

Av det som gått att se noterades dock lokala fuktgenomslag på grundmurarna. Se "Suterräng & Källarplan - Allmänt"

Suterräng & Källarplan / Klädkammare



Inget att notera.

Suterräng & Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

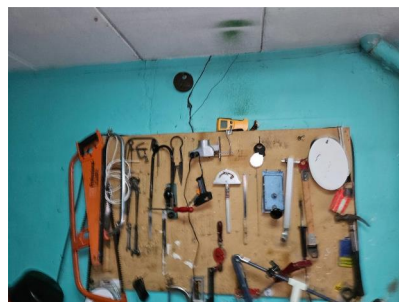
Suterräng & Källarplan / Garage



I utrymmet noterades en spricka i grundmuren som från utsidan endast medfört en viss förskjutning mellan fasadskiften i hörnet.

Detta i sig bedöms inte ha lite till kritiska följdskador samt att sprickan bedöms som äldre.

Vidare noterades att utrymmet golvbrunn är äldre/rostangripen och bör bytas ut i samband med renovering eller förändringar för att undvika att den rostar söder.



Suterräng & Källarplan / Toalett



Limmad plastmatta finns på betongplattan.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar plastmattan att släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön.



Övre plan / Allmänt

På övre plan noterades missfärgningar och lokala skador på ytskikt vid innertak i entréhall och kök samt på tak/väggvinkel i vardagsrummet.

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser. Se även "Utvändigt - Tak" & "Utvändigt - Vind"



Övre plan / Entréhall



Inget övrigt att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



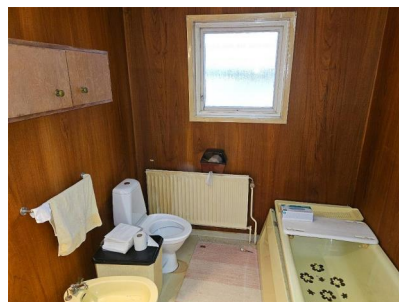
Inget att notera.

Övre plan / Badrum



Badrummet är av äldre standard och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. golvbrunnen är rostangripen och det finns rörgenomföringar i golvet. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Kontakta en behörig våtrumsentreprnör för att renovera utrymmet. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador samt att golvbrunnen bör bytas ut.



Övre plan / Toalett



Utrymmet är av äldre standard och det finns otätheter vid rörgenomföringar i golvet.

Vid framtida renovering bör utrymmet renoveras efter gällande branchregler för att minska risken för skador och lättare upptäcka eventuella läckage.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

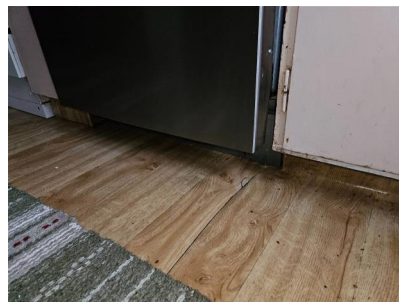
Övre plan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänksskåpet eller under vitvaror.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Övre plan / Vardagsrum



Inget övrigt att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-03-04
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

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 golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (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.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganism	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 krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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. 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. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

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.

Källare

Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

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

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

1. Dagvattensystem

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

2. Dränering

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

3. Fuktskydd

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

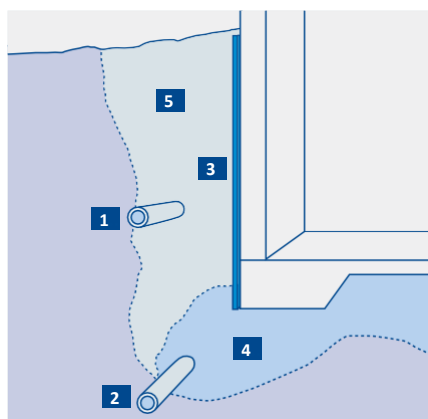
Att tänka på

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

Tips

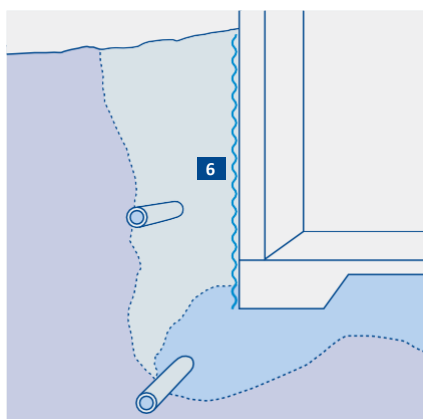
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



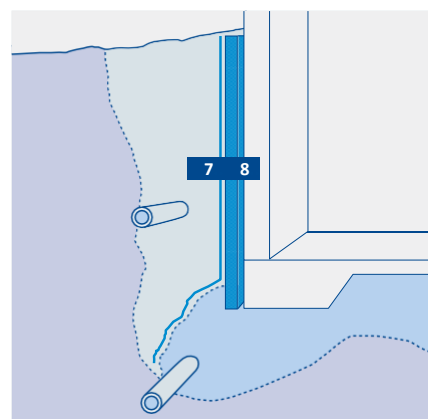
Fuktspärri med asfaltstrykning

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



Fuktskydd – HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktskydd med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

Överlåtelsebesiktning nivå 2



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

Vind – 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.

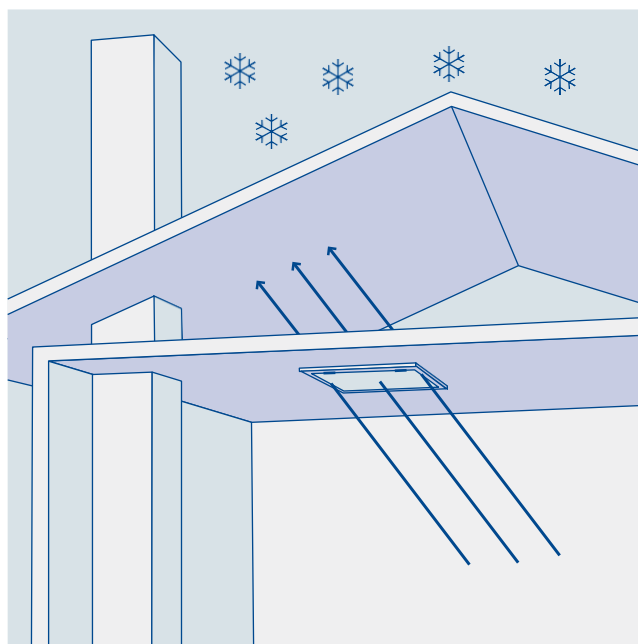
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.luxucid.com

Tips

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

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

För mer information om fuktproblem på vinden,