

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Lövsångaren 4	
Fastighetsägare: Dödsbo efter :Rosalill Margareta Odén	
Fastighetsadress: Orregatan 17	
Postnummer: 504 54	Ort: Borås

Uppdragsgivare

Namn: Rosalill Margareta Odén	
Adress: Orregatan 17	
Postnummer: 50454	Ort: Borås

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-03-20	Protokollnummer: 68902209
Temperatur: -1 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Dödsbodelägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Även om detta sekelskifteshus har konstaterats vara i behov av renovering bedöms huset ända som relativt oförstört och välbevarat. Då husets är en av de fastigheter som Borås Stad har pekat ut i bevarandeprogram finns det restriktioner man behöver ta hänsyn till vad framtida renoveringar och eventuella förändringar. Mer information om detta kan man läsa på under PBL 8:13.

Det råder inget tvivel om att taket kommer behöva renoveras och ses över då det vid 2023 uppmärksammades ett takläckage som visat sig ha lett till fuktskador i ett av övervåningens rum. Tack vare att taket då lagades lokalt påträffades inga uppenbara tecken på att skadan förvärrats eller försämrats efter den utförda lagningen. Sett till att inga kritiska fuktskador noterades vidnockvinden eller de andra utrymmena bedöms övriga delar av taket klarat sig bra trots sin ålder. Då större delen av takpannorna är i bra skick och bedöms vara av god kvalitet bör man starkt överväga att återanvända samtliga pannor som inte är trasiga eller skadade.

Husets källare är till större delen uppbyggd med tjocka grundmurar av natursten och ett tunnare betonggolvs. Vid delar av grundmurarna noterades lokal fuktgenomslag som talar för att det utvändiga fuktskyddet inte fungerar helt tillfredställande. Då just natursten inte har någon kapillärsugförmåga är det av större vikt att man ser över de stuprör av avslutas intill grunden än att komplett omdränning av källaren görs. Man bör även ta bort samtliga täta och organiska material i källaren.

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 besiktning genomgång 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: 1909	Fönster: 3- glas isolerfönster ett mindre antal 1+1 fönster och enstaka enkelglasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdrag (S) förstärkt med våtrumsfläktar i badrummen
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Fjärrvärme med vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med takkupa mot framsidan och valmat tak ovan trapphus på baksidan, lertegelpannor med underlagstak av brädor, papp och läkt. Takläggning ovan punchverrandan består av dubbelfalsad bandtäkt plåt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av natursten och golv av tunnare betongsula. Golvet i pannrummet har klätts med limmad plastmatta. Grundmurarna har till viss del försetts med målad puts.
Stomme, material: Plankstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Liggande & stående träpanel	Garage: Mindre garage finns i uthus, vilket inte har omfattats av besiktningsuppdraget.

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

~1953: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare. (Förvärvet skedde inom familjen)

- Övervåningens badrum uppskattas ha byggts någon gång kring 50–60-talet.
- Entrédörren uppskattas ha bytts ut någon gång på 60-talet
- Större delen av husets fönster har försetts med 3-glas isolerkassetter i början på 80-talet.
- Duschen på entréplan uppskattas ha byggts någon gång på 80-talet
- Nockvinden har tilläggisolerats med ca 7-10cm mineralull.
- Delar av husets fasadpanel har bytts ut på senare tid, det är dock oklart när detta ska ha utförts.
- ca 3 isolerglaskassetter har bytts ut på senare tid då två av fönsterna spruckit/gått sönder.

~2005–2016: Byttes inkommande tappvattenservis efter att ledning i marken gått sönder, vilket ledde till översvämning i källaren.

- Husets västra sida har försetts med nya dagvattenrör tills stuprören vilket uppskattas ha skett i samband med byte av serviceledningen eller installation av ny fjärrvärmväxlare

2017: Byttes husets fjärrvärmväxlare. Arbetet utfördes av Borås energi och Miljö

2023: Uppmärksammades ett större takläckage i sovalkov 1 och till viss del även i underliggande rumt. Laget lagades och sågs över lokalt, dock åtgärdades aldrig följdskadorna.

Övriga upplysningar:

- Fastigheten är utpekad i Borås Stads bevarandeprogram. PBL 8.13 gäller både för båda byggnaderna på tomten.

El: Elanläggningen är äldre och jordfelsbrytare finns inte.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. En del av stående avloppstamma i källaren har bytts ut annars bedöms samtliga VVS-installationer som äldre.

Ventilation: Badrummen har försetts med äldre typ av våtrumms flakar som styrs via strömbrytare.

Eldstad. Husets har inga eldstäder i bruk då tidigare kakelugnar plockats bort. (Uppskattningsvis 2–3 kakelugnar)

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Det finns skador kvar på tidigare takläckage som inte lagat eller kontrollerats
- Vid kraftig nederbörd kan fuktgenomslag i källaren uppstå.
- Avloppet på övre plan rinner undan långsamt.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktning stället och kompletterades med noteringar och datumkoder som uppmärksammades under besiktningen.

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

Utvändigt / Markförhållanden




För att minska på takets underhåll & rengöringsbehov bör man överväga att beskära trädens grenar som angränsar mot husets tak.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Sockel


-  Avstånden mellan fasaden och marken är lägre än vad som rekommenderas, varpå marken till viss del angränsar mot källarens fönster.

Detta medför en ökad fuktbelastning för fasadens nedre del vid berörda del och det mindre källarfönstret.

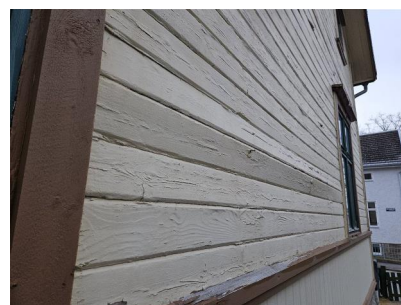
För att minska risken för skador bör man överväga att öka avståndet mellan marken och fasad i vissa delar av huset.




Utvändigt / Fasad

-  Fasaden är i behov av renovering då det förekommer rötskadade bräder som behöver bytas ut samt otätheter. Övriga delar av fasaden som inte har skador är i behov av målning/underhåll.

Kontakta en snickare för att kontrollera husets fasad i sin helhet för att bedöma omfattningen av fasadrenoveringen. I samband med detta bör bakomliggande väggkonstruktioner kontrolleras där rötskador och otätheter påträffas.




Utvändigt / Fönster och dörrar

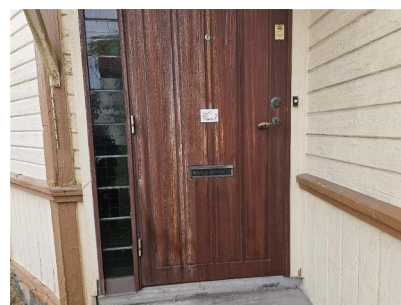
-  Flera av husets fönster och punchverandans dörr är i sämre skick och behöver renoveras eller bytas ut då bl.a. lister som håller isolerglas är skadade, flera isolerglas är punkterade, vissa fönsterbågar har separerat. På insidan av flera fönster noterades även fuktfläckar och missfärgningar som talar för att fönsteranslutningarna och tätningslisterna inte är helt täta.

Kontakta en snickare eller fönsterentreprenör för att kontrollera husets fönster och den skadade dörren för att bedöma om de kan renoveras/lagas eller bör bytas ut. I samband med detta bör Borås Stads stadsantikvarier konsulteras i bedömningen av tillvägagångssätt samt att bakomliggande konstruktioner behöver undersökas efter eventuella följskador.



-  Entrédörrens tröskel och underliggande treparti skyddas inte av något plåtarbete eller tröskelbleck. Vidare noterades att dörren är i behov av underhåll för att under.

Även om dörren till viss del skyddas av ovanliggande tak bedöms utförande medför risk för fuktrelaterade skador och vatten och stänk som hamnar på trappan.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör på huset östa sida, vid trapphus och punchveranda är inte anslutna till mark/dagvattenledning varpå de avslutas intill grunden.

Vidare noterades samtliga stuprör och hängrännor är äldre, har rostangrepp och spår av läckage samt behöver rensas.

Brister medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på husets fasad och medför även en stor fuktbelastning för husets grundläggning.



Utvändigt / Punchveranda



Punchverands tak besiktades från övervåningens fönster.

Det dubbelfalsade plåttaket är äldre och har flertalet färgsläpp.

Detta medför en ökad risk för att rostangrepp kan uppstå, vilket i förlängningen kan leda till läckage och skador.

Förslagsvis bör taket slipas och målas med lämplig färg för att förhindra rostangrepp och öka takets livslängd.



Vid kontroll av plintgrunden noterades inga tecken på fuktrelaterade skador, vilket troligtvis beror på att höjden mellan bjälklaget är väl tilltaget samt att konstruktionen är vänd mot söderläge varpå solljuset och vinden kan driva bort markens fuktillskott.

Se även "Utvändigt - Fönster och dörrar" och "Utvändigt - Fasad"



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak



Husets yttertak besiktigade från marken och husets taklucka.

Yttertak är äldre och i behov av renovering då bl.a. följande noterades:

- Underlagspappen är spröd och har torrsprickor
- Det förekommer skräp i rännदार på baksidan och skarp ansamlingar mor bärläkt på underlagstaket.
- Flera pannor ligger inte i sitt rätta läge då tex en nockpanna intill takluckan lossnas helt och ligger löst vid rännal.
- Skorstenen har inget väderskydd.
- Flera pannor på baksidan har frostsador.

Från nockvinden noterades flera mindre/lokala missfärgningar och fuktfläckar, dock påträffades inga förhöjda fuktvärden vid stickprovsmässig fuktmätning eller några kritiska skador på underlagstaket och dess takstolar. Vid skorstenen noterades att putsbruk på murstocken börja släppa och att bruk mellan stenarna är poröst.

I sovalkov 1 på övre plan noterades fukt och rötskador på kringliggande tak, väggkonstruktion och golvbjälklag som har skett vid tidigare takläggage. Vid fuktmätning noterades inga förhöjda värden dock är det uppenbar att skadan behöver kontrolleras och åtgärdas.

Kontakta en takläggare för att renovera yttertaket. I samband med detta bör underliggande och kringliggande konstruktioner kontrolleras för att bedöma skadornas omfattning.



Utvändigt / Nockvind



På nockvindens underlagstak noterades mikrobiell påväxt på delar av underlagstaket.

I kombination med att vindsbjälklaget har tilläggisolerats och att vindsluckan är otät är detta vara 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.



Delar av vindsbjälklaget ovan trapphus saknar isolering.

Även om detta inte bedöms leda till skador kan detta innebära högre oppvärmningskostnader än nödvändigt.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Hela huset / Allmänt



Delar av husets avlopp består av äldre gjutjärnstammar och rostangripna golvbrunnar.

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. Fröslagvis gör detta i samband med framtida renovering av husets kök, wc och badrum.



I trapphusets där det förekommer enkelglas-fönster noterades missfärgningar av mikrobiellpåväxt som bedöms ha skett till följd av kondensbildning på glasens insida.

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

Vid de isolerglasfönster som har spår av kondens och missfärgningar bedöms istället orsaken vara kopplad till att husets ventilation behöver förbättras. (Se även "Utvändigt - Nockvind")

Vidare noterades att delar av husets golv upplevs aningen ojämna och lutar, främst på övervåningen.

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



Entréplan / Entréhall

Runt dörrpost till sovrummet noterades missfärgningar på ytskikt och foder som bedöms ha orsakats av det takläckage som nämnts. Se "Utvändigt - Tak"

Annars inte övrigt att notera.

Entréplan / Sovrum

I utrymmet noterades en mindre fuktfläck vid innertaket omkring lampan som bedöms ha skett till följd av det takläckage som nämnts, Se "Utvändigt - Tak"

Annars inget övrigt att notera.

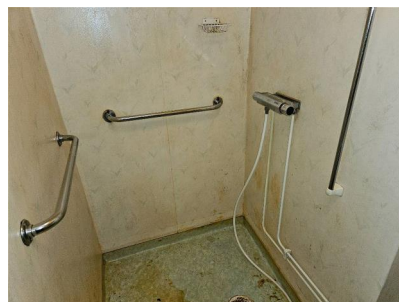
Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Dusch



Utrymmet är äldre och bedöms ha upp nått sin tekniska livslängd i kombination av det uppmärksammades förhöjda fuktindikationer på vägg i duschzonen.

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



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Punchveranda (Invändigt)



Inget att notera.

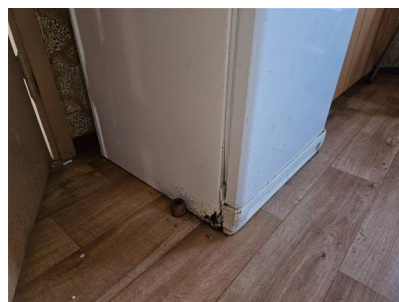
Entréplan / Kök



Det finns inga fuktskydd under vitvaror eller i diskbänkskåp. Vidare noterades att kylskåpet har rostskador, dock påträffades inget tecken på följskador efter några läckage eller några förhöjda fuktindikationer.

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.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Toalett



Utrymmet är av äldre strandad där golvmattan inte har något uppviktt & tillhörande avloppstammar är äldre.

För att lättare kunna upptäcka eventuella smygläckage bör utrymmet anpassas efter gällande branchregler, vilket lämpligas görs i samband med byte av husets avloppstammar.

Övre plan / Övre hall

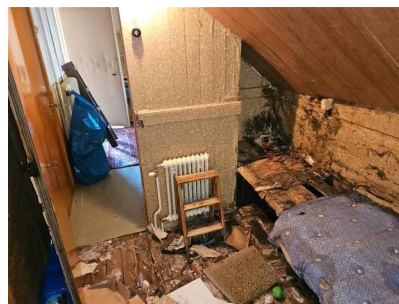


Inget att notera.

Övre plan / Sovalkov 1

Utrymmet har uppenbara skador på golv, väggar och innertak som har orsakats av det nämna takläckaget. Se "Utvändigt - Tak"

Förslagsvis kontrolleras skadornas omfattning lättas genom att utrymmets ytskikt friläggs så att konstruktionen kan undersökas.



Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovalkov 2



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Allrum

På vägg under fönstret noterades fuktrelaterade skador på väggens skivmaterial, Se "Utvändigt - Fönster & Dörrar"

Annars inget övrigt att notera.



Övre plan / Sovalkov 3



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2

På vägg under fönstret noterades fuktrelaterade skador på väggens skivmaterial, Se "Utvändigt - Fönster & Dörrar"

Vidare noterades lokala fuktfläckar på innertak intill murstocken. Vid fuktindikering noterades inga förhöjda indikationer. Se "Utvändigt - Tak"



Övre plan / Sovalkov 4



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

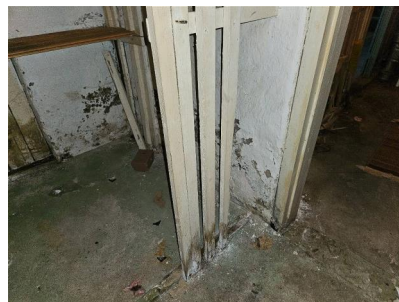
Källarplan / Allmänt



I källaren påträffade fuktrelaterades skador vid samtliga träkonstruktioner (trösklar, karmar, mellanväggar i trä) som har kontakt med betonggolvet. Vidare noterades att den limmades plastmattan som finns mot betonggolvet i pannrummet börjar släppa från underlaget vid dess skarvar.

I källare bör man undvika just organiska & täta material mot grundmurar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt.

Ersätt därför reglade väggkonstruktionerna, täta & organiska material med fuktsäkra alternativ eller lösningar. I samband med bör rötskadade karmar och trädetaljer som inte kan tas bort förses med kapillärbrytande skikt samt att eventuella limrester under plastmattan slipas/skrapas bort för att undvika kemisk lukt. Vid uppförande av nya väggkonstruktioner bör man överväga att bygga med mineraliska/murade material.



I källaren noterades lokala puts-/färgsläpp samt missfärgningar och fuktgenomslag på grundmurarna.

Detta är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande, varpå en stor del misstänks ha ett samband med vissa stuprör avslutas intill grunden.

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



I vissa delar av källaren noterades ytliga angrepp av Strimmig trägnagare på vissa trädetaljer.

Även om detta inte lett till skador eller bedöms kunna utgöra någon större påverkan på husets konstruktioner talar angreppen i sig för källarens klimat bör förbättras, vilket förslagsvis kan göras med hjälp av en kondensavfuktare samt att mer värme tillförs.



Källarplan / Trappa



Inget övrigt att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Tvättstuga

Utrymmet golvbrunn är äldre och rostangripen, Se "Hela Huset - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Förråd



Inget övrigt att notera.

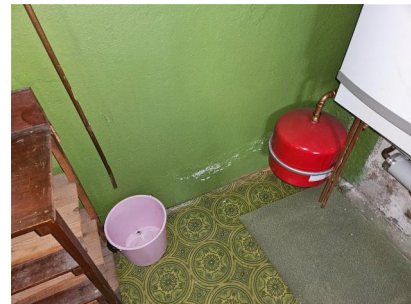
Källarplan / Pannrum



Utrymmet har ingen golvbrunn och det finns inget uppsamlingskärl under två av värmesystemets spillvattenrör.

Vid eventuella läckage kan detta medföra en viss risk för fuktrelaterade skador.

Förslagsvis kompletteras utrymmet med en golvbrunn i samband med översyn av husets avlopp.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-03-21
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 bräddor 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. 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, 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).