

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Stenastorp 2:5	
Fastighetsägare: Dödsbo efter :Bertil Anderssons	
Fastighetsadress: Stenastorp Margaretelund	
Postnummer: 515 92	Ort: Kinnarumma

Uppdragsgivare

Namn: Dödsbo efter :Bertil Anderssons	
Adress: Stenastorp Margaretelund 1	
Postnummer: 515 92	Ort: Kinnarumma

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-06-11	Protokollnummer: 69058202
Temperatur: 12 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta ganska stora och påkostade hus är byggt i början på 50-talet och har varit inom släktens ägo sedan uppförandet. Husets byggdes ursprungligen med ett större garage anpassat för lastbilar som vid någon gång på 60-talet förseddes med ett tillbyggt sovrum och en ovanliggande uteplats som täkts in under det förlängda taket. Större delen av husets har renoverat omkring den senare halvan på 80-talet varpå främst åldersrelaterade brister påträffades.

Hade jag själv köpt husets hade jag prioriterat att försöka ses över och byta ut husets avloppstammar och brunnar då det på vissa ställen påträffades vara i sämre skick.

Även om yttertaket är över 40 år gammalt påträffades både underlagspappen och takpannorna vara i bättre skick än förväntat, vilket medför att en komplett takrenovering ses som särskilt akut inom närmsta tiden. Vissa av bristerna som noterades gällande taket kan dock med fördel ses över för att minska riskerna för eventuella läckage fram till att en takrenovering känns mer aktuell.

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 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.



Obesiktig byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1950	Fönster: Kopplade 2-glas fönster enstaka 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: På 60-talet byggdes ett sovrum till ovanpå ursprungligt garaget samt att taket förlängdes ut över garagen	Ventilation: Självdreg (S) försträkt med fuktstyrd våtrumsfläkt i badrummet på entréplan
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer som är parallellkopplade med takmonterade solfångare
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark. Ytskikt består av målad puts och betonggolv
Stomme, material: Plankstomme med gjutet betongbjälklag	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Reverterad puts, träpanel vid uteplats och balkong samt målad tegelfasad vid tillbyggnadsdelen	Garage: Garage anpassat för lastbil finns i huset

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Tillbyggnaddelen uppskattas ha utförts på 60-talet.

1986: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

I samband med detta renoverades yttertak med nya pannor, papp, läkt och plåtarbeten där man samtidigt valde att förlänga takfoten för ett större takutsprång samt att balkongens kläddes med nytt plåttak. Samma år renoverades stora delar av husets invändiga ytskikt.

- I början på 00-talet togs tidigare badkar bort vid badrummet på entréplan vilket skedde i samband med golv och väggar kläddes med nya ytskikt.

~2011: Ersattes tidigare oljepanna mot en ny bergvärmepumpen. Arbetet utfördes av Alvatec. I samband med detta försågs skorstenen med ett väderskydd.

2015: Installerades vattenfilter.

2020: Gjordes det utvändiga fuktskyddet vid grundmurar mellan entrétrappan och källaringången. I samband med detta gjordes infiltrationen om till avloppet. Arbetet utfördes av lokal firma/fackman.

~2022: Byttes vattenpumpen till brunnen.

Övriga upplysningar:

- Husets fasad har målats om där även tegelfasaden målades (oklart när)
- Kyl & frys har bytts ut (oklart när)
- Trafikverket kommer bytas fönsterna i sovrum 1 på övre plan.
- Fiber har installerats.
- Ny källardörr finns att tillgå.

El: Delar av husets elanläggning har butts ut med bl.a. ny elcentral med jordfelsbrytare. Arbetet uppskattas ha utförts i samband med bytes av värmepumpen.

VA: Vatten kommer från en djupborrad brunn (uppskattningsvis 60 meter djup). Avloppet är kopplat till en 3-kammarbrunn med infiltration.

Ventilation: WC på entréplan har försetts med en fuktstyrd våtrumsfläkt, annars inga större förändringar.

Eldstad: Det finns en öppenspis på entréplan som inte använts senaste tiden varpå den bör kontrolleras innan den tas bruk.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Isolerglasfönstret i vardagsrummet är punkterat och behöver bytas ut.
- Vattenfiltret har tätat varpå det har kopplats ut.

Uppgiftsinsamlingen lämnades av dödsbodelägare vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns ett mindre antal växter intill grunden.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning. Växternas rötter kan även skada källarens utvändiga fuktskydd och eventuella markledningar.

För att minska risken för skador bör man överväga att ta bort samtliga växter.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Sockel



Detar av det utvändiga fuktskyddet ligger oskyddat ovan mark.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.

Vidare noterades att delar av sockeln är i behov av målning/underhåll då det förekommer lokala färgsläpp.



Utvändigt / Fasad



Det finns ett mindre antal sprickor i den putsade fasaden samt viss påväxt av alger vid södergaveln. Vidare noterades att vindskivor och träpanelen omkring balkongen är i behov av målning/underhåll varvid flera brädor är i sämre skick och bör bytas ut.

Springorna och påväxten ökar risken för fukt och frysskador i pusten medans träpanelens och vindskivornas underhållsbehov ökar risken för rötskador, vilket till viss del redan skett.

Se till att skadade vindskivor och panel byt ut samt att resterandes panel målas och underhålls.



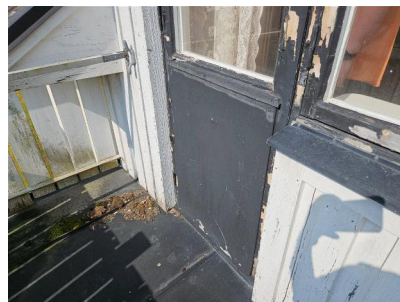
Utvändigt / Dörrar



Garageportar och källardörr är äldre standard i behov av målning/underhåll, medan balkongdörren är i sämre skick och bör bytas ut.

Dörrar/portar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett vid balkongdörren.

Se till att balkongdörren byts ut eller renoveras samt att övriga dörrar målas och underhålls.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fönster



Merparten av husets fönster är i behov av målning/underhåll, vissa fönsterbleck har bakfall samt att fönster i sovrum 1 på övre plan har trasiga fönsterglas.

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

Vidare noterades att isolerglasfönstret i vardagsrummet är punkterat och bör bytas.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprören vänd mot fasaden vad vid fler av falsarna är frostsprängda eller skadade. Vidare noterades att hängrännor behöver göras rent.

När stuprören är monterade med falsen vänd mot fasad ökar risken för fuktskador på fasad och sockel vid ett eventuellt läckage.

Se till att skadade stuprör byt ut samt att falsar med fördel vänds med fals ut från fasad.



Utvändigt / Balkong

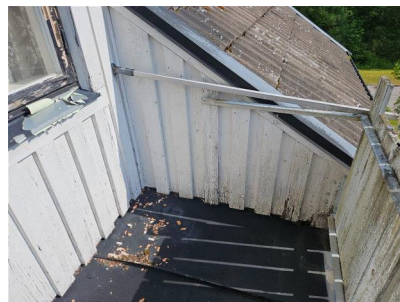


Balkongräcket och den bräda är i behov av målning/underhåll där vissa av brädorna är i sämre skick och bör bytas ut.

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

Vidare noterades att det förekommer mindre/lokala färgsläpp på balkongens bandtäckta plåttak.

För att säkra takets livslängd och undvika rostangrepp bör taket slipas och målas med lämplig färg.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken, balkongen anliggande stegen från baksidan samt takstegen.

Yttertaket är bedömt som äldre där följande brister noterades:

- Takpannor har påväxt av mossor.
- Det finns ingen nocktätning.
- Vissa plåtarbeten har färgsläpp och ytliga rostangrepp.
- Ströläkt åt av tunnare dimension än vad som rekommenderas.
- Två av stolpar för husets takutsprång ovan uteplatsen står direkt mot betongbjälklaget utan kapillärbrytande skikt.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Bristerna i kombination med att husets taktäckning är äldre medför ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.



Utvändigt / Vindsutrymmen (Nockvind och sidovindar)



Det finns missfärgningar av mikrobiell påväxt på nockvindens underlagstak och väggar vid östra sidovindsutrymmet innanför sovrum 2. Detta talar för att fukt tillförts till husets vindsutrymmen.

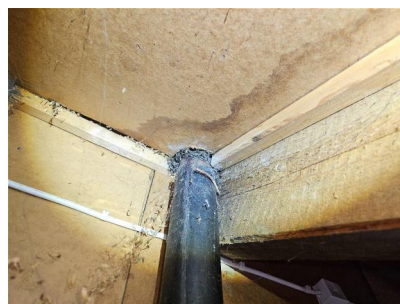
Vid vindsutrymmet över tillbyggnadsdelen noterades den frånluftventil som finns i sovrummet på entréplan avslutas direkt på vindsutrymmet, vilket bedöms vara en stark bidragande orsak till den påväxten som noterats.

För att komma tillrätta med detta kan fukttilförseln 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 uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Vid sidovindsutrymmena på övre plan noterades flertalet lokala fuktfläckar. Vid fuktmätning i samtliga fläckarna noterades inga förhöjda fuktvärden.

Även om fläckarna bedöms som äldre kan de med fördel markeras för att lättare upptäcka eventuella förändringar eller framtida läckage.



Entréplan / Entré/allrum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

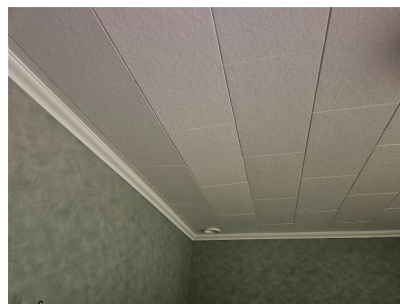
Entréplan / Sovrum



Delar av innertakets skivor har börjar släppa från underlaget.

Då detta är vanligt förekommande vid denna typ av talskivor bedöms detta inte vara orsakat av någon skada.

Se även "Utvändigt - Vindsutrymmen" då utrymmet har en frånluftventil vars kanal avslutad på vindsutrymmet ovan rummet.



Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd under vitvaror eller i diskbänksskåpet.

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.



Entréplan / Toalett

Utrymmet har en äldre golvbrunn som är rostangripen. Se "Hela husets - Allmänt", annars inget övrigt att notera

Sett till att utrymmet inte längre har någon dusch eller badkar bedöms risken för övriga skador som ringa.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Övre hall



Längs med utrymmets golvsocklar noterades lokala fuktfläckar som bedöms ha orsakats i samband med våttorkning av golv.

Vid fuktindikering och fuktmätning noterades inga förhöjda fuktvärden.

Övre plan / Toalett



Utrymmet är av äldre standard där golvmattan ligger löt och inte är uppvikt mot väggarna. Vidare noterades att WC-solen inte är vattenansluten samt att det finns lokala fuktfläckar på tapeten mot tak/väggvinkeln som bedöms vara orsakade av tidigare takläckage. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Avsaknadens av tätskikt med uppvikt medför en ökad risk för fuktrelaterade skador vid eventuella läckage.

Vid framtida renovering bör utrymmet anpassas efter gällande branchregler.



Övre plan / Sovrum 1 och barnkammare



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Allmänt

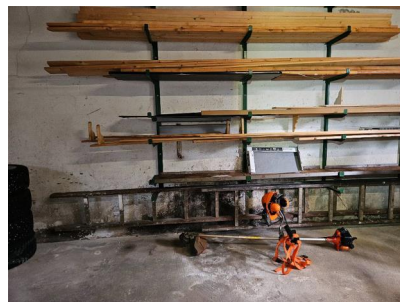


Det förekommer lokala puts- och färgsläpp på källarytterväggarna. Vid fuktindikering noterades förhöjda indikationer vid vissa av de berörda områdena.

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 färgsläppen som noterats i förråd/nedre hall till viss del bedöms ha orsakats av att färgen som målats med bedöms som för tät.



Källarplan / Nedre hall/förråd



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Pumprum



Vid utrymmet tak och grundmur noterades lokala fuktgenomslag vilket talar för att entrétrappan har brister/otätheter i tätskiktet eller saknar tätskikt helt. Från utsidan noterades att trappan har flertalet frostsador och sprickor.

För att ta reda på skadornas orsak, omfattning samt bedömning av lämplig åtgärd rekommenderas en vidare byggnadsteknisk undersökning.



Utrymmet har ingen golvbrunn, dock har betonggolvet försetts med dränerade hål som leder ut eventuellt läckagevatten genom betonggolvet.

Vid framtida byter eller översyn av husets avlopp för man överväga att förse utrymmet med en egen golvbrunn för att säkerställa att inga översvämningar kan ske vid eventuella läckage.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Tvättstuga med badkar



Utrymmet som försetts med badkar är av äldre standard där kringliggande väggar och golv byggts med betong och murade/mineraliska material.

Även om utrymmet saknar tätskikt bedöms detta inte kunna leda till kritiska följdskador mer än att färg kan släppa från underlaget.

Vidare noterades att den äldre tvättmaskinen som är ansluten till husets tappvattensystem läckaget och de intilliggande ventilerna har fastnat, varpå vattnet som läckaget ut inte går att stäng av.

Kontakta ett rörläggare för att byta ventilerna och ta bort den gamla tvättmaskinen.



Källarplan / Groventré/pannrum

Inget övrigt att notera.

Källarplan / Garage



Vid garagets nordvästra sida noterades lokala sprickor i grundmuren.

Sprickorna bedöms som äldre och anses inte ha lett till följdskador



Hela huset / Allmänt



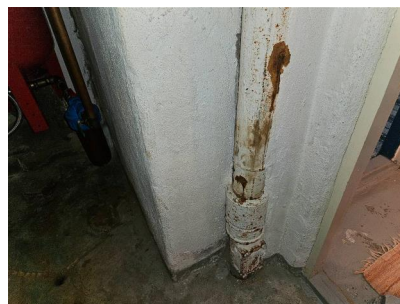
Större delen av husets avlopp består av äldre gjutjärnstammar och rostangripna golvbrunnar. Bl.a. noterades rosutgjutningar på den stående avloppstammen i källarens pumprum.

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 skadade delar.

Vidare noterades att mellanväggar under källartrappan är byggda med blå lättbetong.

Då denna typ av lättbetong ofta kan vara radonhaltig rekommenderas att en långtidmätning utförs för att säkerställa eventuellt årsmedelvärde.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-06-12
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 källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöppta/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 golvschivor 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 form 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.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten.
Råspont	Hyvlade och spontade bräder 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 källaryttersvägg.
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 provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Ansvar och reklamationer

Anticimex tar ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet i det fall uppdraget är betalt. För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Vid missnöje med Anticimex 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 skade-
djurskontroll, 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. Fuktkanalen kan vara svår 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 fuktspärre 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.

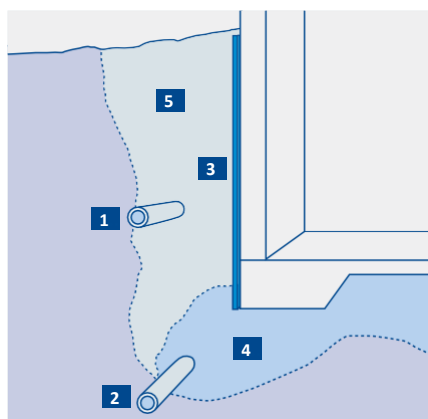
Att tänka på

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

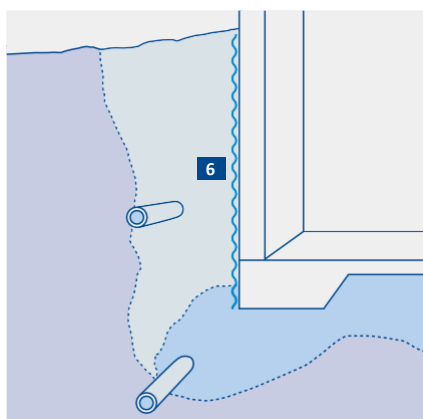
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



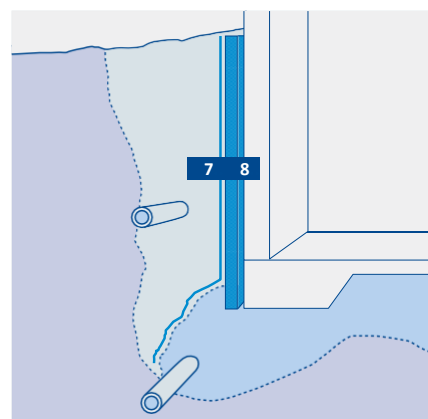
Fuktspärr med asfaltstrykning

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



Fuktspärr med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärr 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 – ouppvärt 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.

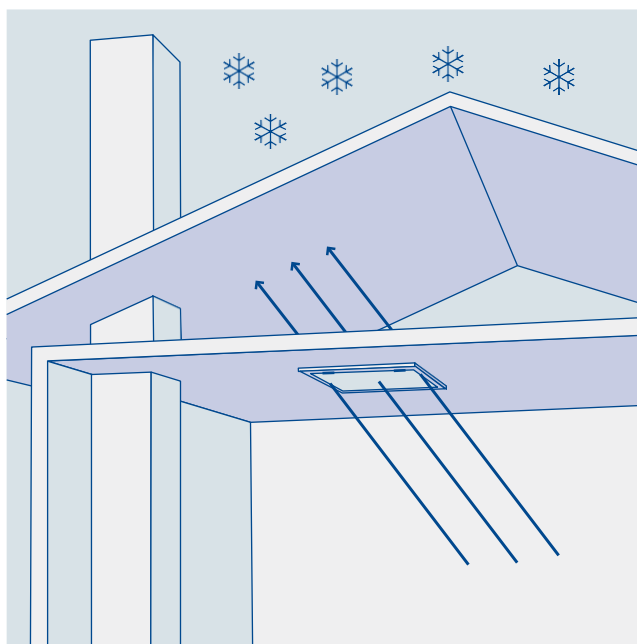
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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 ouppvärt, 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,