

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Skäftingsbacka 1:18	
Fastighetsägare: Heikki Henrikki Halonen	
Fastighetsadress: Stora Vägen 12	
Postnummer: 507 71	Ort: Gånghester

Uppdragsgivare

Namn: Heikki Henrikki Halonen	
Adress: Stora Vägen 12	
Postnummer: 50771	Ort: Gånghester

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-07-10	Protokollnummer: 69101951
Temperatur: 18 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Denna välvårdade och mindre villa är byggdes på slutet av 30-talet och har där efter byggts med två mindre tillbyggnadsdelar ovan på tidigare uteplatser. Även husets garage har byggts om utökats med en carport och en förrådsdel som rums under nya takkonstruktion. Nuvarande fastighetsägare som har bott i husets sedan mitten på 70talet har under sin tid i husets låtit utförd flertalet renoveringar och förändringar som tex, byt av fasad och fönster, renovering av yttertak och kök samt installation av bergvärme. Av bristerna som påträffades upplevs större delen handa om åldersrelaterade och tidstypiska brister.

Hade jag själv köpt huset hade jag prioriterat att se över källarens dusch, förankra de lösa takpannorna, öka husets ventilation och luftomsttning samt allt eftersom ersätta källarens påbyggda golv och väggkonstruktioner med fuktsäkra alternativ.

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: 1938	Fönster: 3- glas isolerfönster samt enstaka 2+1 fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: - Köksentrén och WC har byggts till ovan tidigare uteplats, dock oklart när. - Entréhallen på fram framsidan har byggts ovan tidigare farstu på gjutet betongbjälklag i samband med byggnation av kalksandstens fasaden	Ventilation: Självdug (S) förstärkt med våtrumsfläkt i dusch/bastu
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer kompletterande elradiatorer
Taktyp, takbeläggning: Valmat tak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt. Takläggningen ovan för baksidans tillbyggnadsdelen bestå av låglutande skruvad korrugerad plåt.	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betong/hålsten med isolerad platta på mark. Nedre hall, allrum och sovrum har klätts med utreglade väggkonstruktioner och flytande golvkonstruktioner klädda med limmad plastmatta. Bastun och den invända källarentrén har klätts med utreglade väggar klädda med panel. Övriga delar av källare har ytskikt av målad puts, betonggolv och kakel/klinker. Grundläggningen under entréhallen bedöms vara uppförd på en krypgrund med ovanliggande betongbjälklag.
Stomme, material: Plankstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten (halvstensfasad)	Garage: Fristående garage och carport med isolerad förrådsdel.

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1975: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

1985: Revs tidigare reveterad putsad fasad och ersattes med fasad med kalksandsten. I samband med detta merparten av husets fönster samt att huset byggdes ut vid ursprunglig uteplats på framsidan. Arbetet utfördes av fackmän.

- Någon gång på 80–90-talet renoverades dusch och bastu i källaren. Arbetet utfördes av Raimo Harvala, där plattsättningen utfördes i egen regi,

- Husets dränering gjordes om på 90-talet med nya dräneringsledningar och dagvattenrör. Arbetet utfördes av Raimo Harvala och Grävmaskinist.

- Någon gång på 90-talet byggdes befintligt garage med murad stomme om/ut med en vidbyggd carport, ny takkonstruktion samt en isolerad förrådsdel. Arbetet utfördes av Snickare.

2007: Renoverades köket. Arbetet utfördes av Raimo Harvala. Samma år byttes fönstret i vardagsrummet.

2010: Installerades en ny bergvärmepump. I samband med detta byttes vissa radiatorer samt att en konvektorradiator monterades i källarens sovrum.

L-E Ericssons Rör AB

2011: Installerades en ny täljstenskamin i källarens allrum. Arbetet utfördes av Borås Brasvärme.

2014: Renoverades yttertak med nya pannor, papp läkt och vissa plåtarbeten. De plåtarbeten som inte byttes ut målades istället. Arbetet utfördes av Raimo Harvala.

El: I slutet på 70-talet byttes husets elanläggning. Arbetet utfördes av Elektriker

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Egen brunn finns kvar och går att bruka för t.ex. trädgårdsbevattning

Ventilation: Inga större förändringar mer än den våtrumsfläkt som installerats i källarens dusch (stys via strömbrytare)

Eldstad: Sotning har utförts regelbundet var 3:e år. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2023 utan anmärkningar.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Jordfelsbrytare löser ut om man slå på strömmen till ytterbelysning (Lampans vid sydöstra hörnet)

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället av fastighetsägare.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



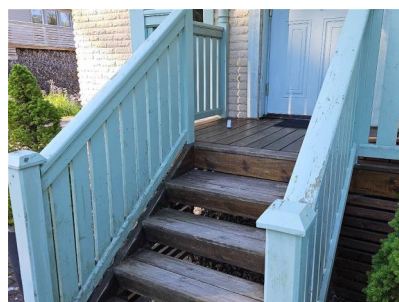
Inget att notera.

Utvändigt / Farstu



Vissa av farstuns trädetaljer är i behov av målning/underhåll.

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



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Ytterdörren till köksentrén har ett otätt tröskelbleck samt rötskador i dörrkarmen. Vidare noterades mindre torrsprickor och färgsläpp.

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



Utvändigt / Fönster



Fönsterbleck är inte korrekt utförda då vissa fönsterfläck har otätheter vid infästning eller inte har uppvik mot intilliggande foder samt att enstaka fönsterbleck ha bakfall. Vidare noterades även att enstaka fönster har färgsläpp och torrsprickor samt att merparten av isolerglasen är äldre.

Detta ökar risken för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, medan äldre isolerglas löper risk att drabbas av kondens/missfärgningar mellan glasen.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Stoptröret till vänster om dörren till källaren är inte anslutet till husets dagvattenledningar och avslutas i en tunna.

Detta medför en stor fuktbelastning för intilliggande konstruktioner, vilket ökar risken för fuktskador.

Observera att detta bedöms ha orsakat de fuktskador som uppmärksammades på den träpanel som kläd grundmurens insida vid den invändiga källarnedgången.



Utvändigt / Tak

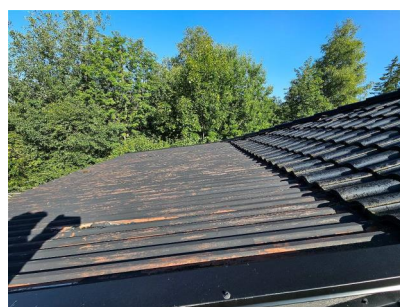


Yttertaket besiktigades från marken, anliggande steg och taksteg från baksidan.

- Yttre pannrader är inte förankrades varpå vissa pannor hamnat ur sitt rätta läge.
- Vissa plåtarbeten är äldre och har färgsläpp.
- Lutningen på plåttaket är lägre än vad som rekommenderas samt att takplåten har färgsläpp och en lokal lagning av fogmassa.
- Framsidans takpannor har viss påväxt av mossor.

Bristerna medför en ökad risk för att taktäckningen inte håller tätt, vilket kan leda till fuktkorrelaterade skador på underlagstake och underliggande konstruktioner.

För att stärka takets livslängd och minska risken för skador kan bristerna åtgärdas.



Utvändigt / Vind



Av det som gått att se noterades dock missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket.

I kombination med flera av vistelserummen inte har några friskluftventiler är detta vara ett tecken på att vinden tillfört fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln 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 ouppvärmade vindsutrymmen för tips och råd.



Vinden har endast kunnat besiktigas genom fotografering från luckan då dess storlek är begränsad och det finns inga landgångar.

För att vinden ska gå att besiktiga och kontrollera behöver vinden göras åtkomligt.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Utrymmet är av äldre standard där golvet inte har någon plastmatta/tätskikt med uppvik.

Även om risken för skador bedöms som ringa, kan avsaknaden av tätskikt medföra att eventuella smygläckage kan vara svårare att upptäcka.

Vid framtida renovering bör utrymmet anpassas efter gällande branchregler.



Entréplan / Köksentré & skafferi



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänksskåpet eller under kyl/frys.

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 / Vardagsrum



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt



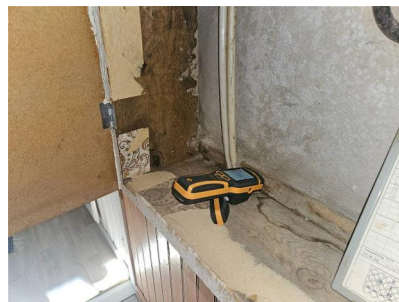
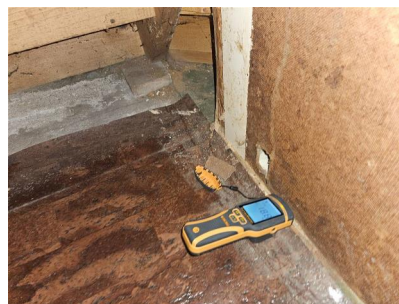
Vid kontroll av de påbyggda golv och väggkonstruktioner som finns i källaren uppmärksammades att väggpanelen intill källarentrén dörr är fuktskadad samt att förhöjda fuktvärden uppmättes.

Under trappan noterades att de påbyggda golvkonstruktionerna byggs med en tunnare skiva av cellplast och flytande spånskivor som klätts med limmade plastmattor. Vid fuktmätning i skiljevägg till trappan uppmättes fuktkvoten till 18,8%, vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

Vid skåpet framför elcentralen i nedre hall noterades att väggkonstruktionerna byggts med träreglar där fuktkvoten i läkt uppgavs till 18,4%.

På väggpanelen i källare allrum noterades lokala missfärgningar av mikrobiell påväxt och vid luktkontroll intill golv/vinkeln noterades mikrobiell lukt.

I källare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt. Ersätt därför de påbyggda golv/väggkonstruktionerna som finns samt täta och organiska material med fuksäkra alternativ eller lösningar. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador samt att grundmurarnas fukttillskott undersöks för bedömning av lämplig åtgärd.



Källarplan / Nedre hall

Se "Källarplan - Allmänt", annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Invändig källarnedgång

Se "Källarplan - Allmänt", annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Toalett

Se "Källarplan - Allmänt", annars inget övrigt att notera.

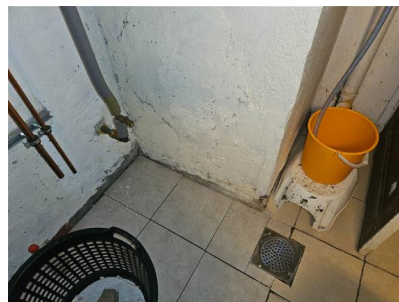
Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Pannrum



Utrymmet golvbrunn är rostangripen och bör bytas ut i samband med framtida renoveringar eller förändringar.

Vidare noterades att spillvattenrör från värmesystemet för förses med slangar som leds fram till golvbrunnen för att undvika att golvet vattenbegjuts.



Källarplan / Allrum

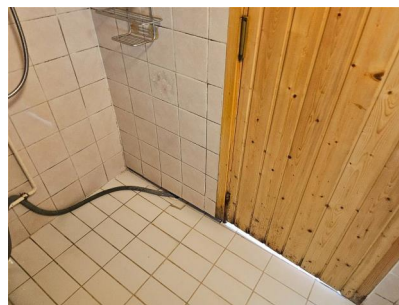
Se "Källarplan - Allmänt", annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Dusch/bastu



Utrymmet är av äldre standard där bl.a. väggen mellan duschen och bastun är fuktskadad i underkant samt att dörren av trä angränsar till duschzonen. Vidare noterades lokala "bom-ljud" på flera av klinkerplattorna på golvet.

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



Källarplan / Kontor/gästrum

Se "Källarplan - Allmänt", annars inget övrigt att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Garagebyggnad

Byggnadsår: oklart	Fönster: Kopplade 2-glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: ombyggnad uppskattas ha utförts nån gång på 90-talet	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Garagebyggnad med enbilsgarage, carport och förråd, 1-plan	Värmesystem: finns ej
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Carportdelen och förrådsdelen vilar på plintar medan garagets har oisolerad platta på mark av äldre standard
Stomme, material: Träregelverk där det ursprungliga konstruktioner byggts med murades material (sannolikt betonghålstén)	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage:

Övrigt:

Värde

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se upplysningar och handlingar för huvudbyggnaden

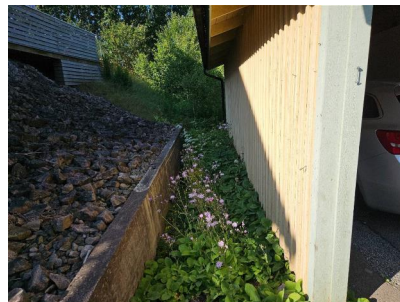
2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Markförhållanden



Delar av marken lutar mot carporten.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador på grundläggningen.



Utvändigt / Sockel



Delar av fasadbeklädnader angränsar till barken, främst intill garageporten.

Detta medför en ökad risk för rötskador på panelen på grund av en ökad fuktbelastning.



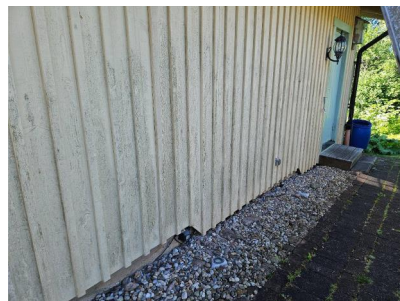
Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fönster/Dörrar



Förrådsdörren, fönsterna och garageporten har färgsläpp och torrsprickor samt att fönsterna och porten inte har överbleck som skyddar ovanliggande foder.

Detta ökar risken för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

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

Utvändigt / Tak & vindsutrymmen

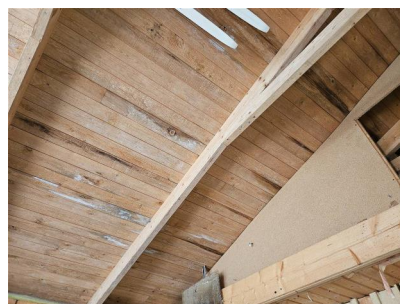


Yttertaket besiktigade från marken och anliggande steg.

- Yttre pannrader är inte förankrade och ligger direkt mot pappen vid nedersta pannraden utan fotplåtar.
- Underlagstaket har byggts med sk. takfotskil varpå det är bakfall på underlagstaket mot takfoten.
- Vindskiva på baksidan är rötskadad.
- Det finns ingen nocktätning.

Från carporten noterades lokala fuktfläckar på underlagstaket som vid fuktmätning påvisade förhöjda fuktvärden, vilket talar för att yttertaket inte håller helt tätt. Vindsutrymmena ovan förrådet har inte kunnat besiktigas i sin helhet då framkomligheten är begränsad. Av det som gått att se noterades viss missfärgning på underlagstaket.

Kontakta en takläggare för att kontrollera takläggningen och göra vindsutrymmena tillgängliga för bedömning av lämplig åtgärd



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Plintgrund (Förrådsdelen)



Plintgrundens undersida kontrollerades från öppningen på baksidan där det noterades svaga missfärgningar av mikrobiell påväxt. Vidare noterades att markytan som delvis är belamrad med bråte och lösöre inte har någon ångspärr. Vid fuktmätning i undersidan av golvbjälklaget uppgavs fuktkvoten till 16%.

För att undvika fortsatta mikrobiella skador behöver golvbjälklagets fukttillskott minskas. För att säkerställa lämplig sett rekommenderas en byggnadstekniks undersökning.

Inledningsvis bör man se till att rensa markytan från bråte och lösöre samt klä markytan med ålderbeständig byggplast.



Invändigt / Garage



Vid garagets insida noterades sprickor i de murades väggarnas puts och vid putsen på innertaket.

Sprickorna bedöms som äldre och bedöms inte ha lett till följdskador.

Vidare noterades att regel i golvet bör tas bort för att undvika att mikrobiell lukt i garaget uppstår.



Invändigt / Carport



De obehandlade gipsskivorna vid carporten är exponerade för väta varpå de till viss del har fuktpåverkats.

Även om detta inte bedöms ha lett till kritiska följdskador bör yttersta skivor ersättas mot mer vädertåligt material

Invändigt / Förråd



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-07-11
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.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
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 form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. 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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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.
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, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, 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 så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- 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 besiktningsstillfället. 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).

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktionsmaterial och installationer/produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Invändigt

Installationer

Värmepump.....	15
Luft/luft värmepump.....	10
Varmvattenberedare.....	15
och expansionskär	
Varm- och kallvatten.....	50
ledningar (stambyte)	
Elcentral och kablar etc.	45
Golvvärme, el.....	20
Golvvärme, vatten.....	30

Avloppsledningar.....	25
äldre plast (pvc).	
Före mitten 70-tal	
Avloppsledningar.....	40
modernare plast (pvc). Efter	
mitten 70-tal	
Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Värmeledningar, stål	-
Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

Våtrummen

Plastmatta som ytskikt	25
Keramik, äldre.....	15
tätskikt före 1995	
Keramik, modernare	30
tätskikt efter 1995	
Våtrumstapet	15
Målning, väv.....	10

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin.....	10
tvättmaskin, spis etc.	

Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

Utvändigt

Tak

Papp, fuktisolering tjära på.....	20
låg lutande takkonstruktion	
Gummiduk på låglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klippis	
Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor-	35
sten, rännalar, ventilation etc.	
Asbestcementskivor/eter-	35
nitskivor (riskavfall)	
Skorsten, murad.....	40
Skorsten, plåt/stål.....	25

Fasad

Träpanel.....	40
Plåt.....	40
Tegel.....	50
Puts.....	30
Asbestplattor.....	40

Fönster / Dörrar

Trä	40
Plast	25
Aluminium	50
Isolerglasfönster.....	25
(isolerglaskassett)	

Dränering källaryttvägg

Äldre utvändigt.....	20
fuktskydd typ asfalts-strykning	
Modernare fuktskydd.....	30
och vertikal fuktisolering	
Dräneringsledning och.....	30
dagvattenledning	

Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.

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.

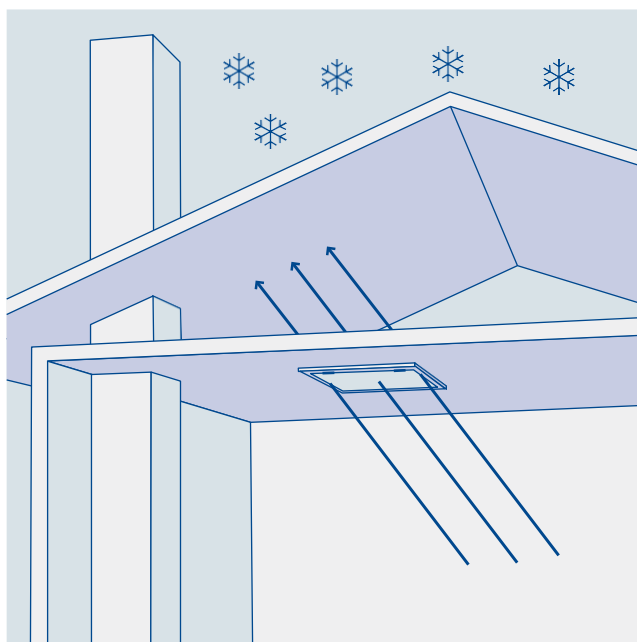
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.luxlucid.com

Tips

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

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

För mer information om fuktproblem på vinden,