

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Viskarhult 2:191	
Fastighetsägare: Bill Roger Bergman	
Fastighetsadress: Tväråsavägen 6	
Postnummer: 515 33	Ort: Viskafors

Uppdragsgivare

Namn: Bill Roger Bergman	
Adress: Tväråsavägen 6	
Postnummer: 51533	Ort: Viskafors

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-03-18	Protokollnummer: 69587023
Temperatur: 1 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Representant för fastighetsägare Fastighetsägare - (Närvarade vid uppgiftsinsamlingen)	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta Myresjöhus är byggt 1979 och bedöms vara ett välvårdat hus i övergripande gott skick, där underhåll har skett löpande och de renoveringar som utförts framstår som väl prioriterade och till större delen fackmässigt utförda.

Hade jag själv köpt huset hade jag börjat planera för en takrenovering. Även om det finns tecken på att underlagsskivorna utsatts för viss väta påträffades inga skador eller tecken på akuta läckage. Vid en takrenovering hade jag övervägt att klä det befintliga underlagstaket med en lämplig duk eller ett så kallat diffusionsöppet undertak (exempelvis difftak) för att på så sätt kunna förlänga livslängden på det nya yttertaket.

Huset har ett bra och fungerande ventilationssystem, men då det inte har varit i bruk i den omfattning som normalt rekommenderas påträffades mindre missfärgningar i form av mikrobiell påväxt på underlagstaket vid vinden. Om ventilationssystemet tas i bruk i normal drift samt om de tilluftsventiler som finns fortsatt hålls öppna bedöms detta vara tillräckligt för att minska fuktillskottet i byggnaden. Då fläkten i normalt driftläge kan bidra till ett visst maskinljud kan det även vara en god idé att överväga byte av fläkten för att minska detta ljud.

Vid kontroll av källarens golv och väggkonstruktioner uppmättes ovanligt torra fuktvärden i vägg konstruktioner vilket får mig att tro att delar av källarbotten plattan försetts med någon typ av underliggande isolering. En svag mikrobiell doft noterades dock vid tröskeln mellan hobbyrum och allrum. Då det vid kontrollpunkten påträffades damm och organiskt material i springan under tröskeln kan man i första hand testa att göra rent området för att se om lukten försvinner.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man har förstått innebörden av det som står skrivet. Kom ihåg att det inte är färgen på symbolerna som är det viktiga, utan texten och innehållet i protokollet som är avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas att boka en besiktningsgenomgång via aktuell mäklare.

Har du som spekulant frågor kring huset är du välkommen att skicka ett mejl 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 krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1979	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk frånluft (F)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Elpanna med vattenburen vattenburna radiatorer samt elgolvvärme i badrummet på entréplan
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av plywoodskivor och läkt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar lättklinkerblock och platta på mark Källarens allrum, tvättstuga, badrum och bastu har försetts med utreglade väggkonstruktioner mot grundmurarna. Golvet i allrummet har klätts med en flytande golvkonstruktion av cellplast, golvspånskivor och ett laminatgolv. Golvet i Hobbyrummet har klätts med en limmade linoleummatta mot betonggolvet. Övriga rum i källaren har ytskikt av målades betonggolv eller klinkers.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten (mexisten) och stående träpanel på gavelspetsarna	Garage: Vidbyggt uppvärmt garage, oisolerad platta på mark. Isolerad träregelstomme klädd med stående träpanel, platt papptak med takbrunn och invändigt dragen takavvattning.

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1978: Uppfördes huset av nuvarande fastighetsägare.

~1990: Dränerades källarens vid samtliga åtkomliga sidor.

2000: Ersattes tidigare oljepanna mot en ny elpanna.

~2008: Byttes värmesystems tryckkärl. (Uppgift enligt datumkod)

2010: Renoverades badrummet i källaren. Arbetet utfördes av fackmän.

2012: Renoverades badrummet på entréplanet. Arbetet utfördes av fackmän.

~2012: Byttes entrédörren och garageporten. (Uppgift enligt datum kod)

~2015: Renoverades garagetaket. Arbetet utfördes av Fackmän.

- Husets takpannor har tvättats, vilket uppskattas ha utförts för ca 3-5 år sedan.

- Köket delrenoverades med nya bänkskivor och ytskikt nån gång på 00-talet.

El: Jordfelsbrytare finns. Annars inga större förändringar mer än det som skett i samband med renovering.

VA: Golvbrunnarna och vissa stammar och rördragningar har bytts ut i samband med renovering av badrummen.

Ventilation: Husets mekaniska frånluftventilation styrs via köksfläkten och har till större delen endast kört vid matlagning.

Eldstad: Det finns en öppenspis i källarens allrum. Dokumentation om brandskyddskontroll fanns inte tillgängligt vid besiktningstillfället. - Sotning har inte utförts de senaste 3-4 åren. Dock är sotning beställd och kommer utföras samma dag som besiktningen.

Radon: Ingen info.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället och kompletterades med datumkoder, noteringar under besiktningen och mäklarens frågelista.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns mindre växter/rabatter intill grunden.

När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns nära grundmuren kan detta medföra en ökad fuktbelastning för grundläggning samt att växtens rötter kan skada källarens utvändiga fuktskydd och markledningar.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Källarens utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark och har otätheter.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

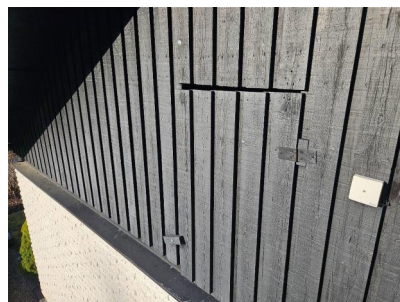
Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen på gavelspetsarna har torrsprickor och färgsläpp.

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

Vidare noterades att vindsluckan på östra gavelnsida är otät i överkant och bör ses över för att undvika att nederbörd tränger in i väggkonstruktionen.



Det finns mindre sprickor i murverket intill elmätarskåpet och i överkant på altandörren vid sovrum 1.

Dessa bedöms inte ha lett eller kunna leda till kritiska följdskador, då dels är så pass små eller att det sitter särskilt utsatt.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Fönsterna på södersidan har torrsprickor varvid sidoljudes intill entrédörren är i aningen sämre skick där fönsterblecken i underkant är lösa och otäta. Vidare noterades att samtliga fönster har äldre isolerglas.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga vilket till viss del redan skett vid sidoljuden. Äldre isolerglas löper ökad risk att drabbas av kondens/missfärgningar mellan glaset.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll samt att sidoljuden byts ut eller renoveras.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

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

Förslagsvis byts både hängrännor och stuprör i samband med framtida takrenovering då de är äldre



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken, anliggande stege från fram och baksida samt takstege.

Yttertaket är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. takpannorna är slitna och underlagstaket som består av plywoodskivor inte täcks av någon yttre papp eller duk.

Från vinden noterades lokala missfärgningar och fuktgenomslag som talar för att underlagstaket exponeras för en del väta vid regn eller snösmältning.

Kontakta en takläggare för att renovera yttertaket. I samband med detta bör underliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



Utvändigt / Vind



Det finns lokala missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket (främst vid norra sidans underlagstak)

Då husets ventilationssystem inte var i drift vid besikningstillfället samt att alla friskluftsventiler i vistelserummen på entréplan var stängda talar detta för 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) och frånluftsdonet på vinden tätas. Läs Anticimex faktablad om uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

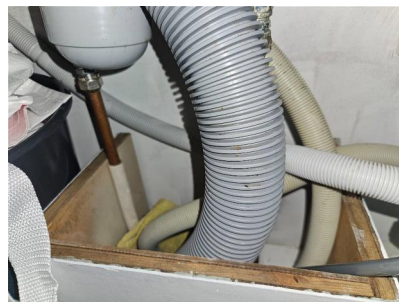
Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänksskåpet eller under frysen.

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

För att upptäcka eventuella smygläckage, installera ett fuktskydd och se till att diskmaskinens tömningsslang förankras.



Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



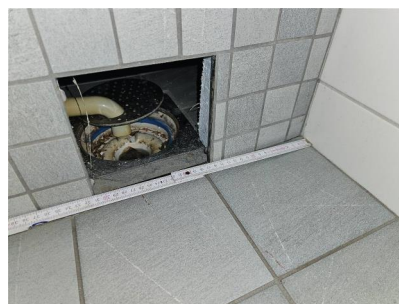
Inget att notera.

Entréplan / Badrum



Golvbrunnen i utrymmet har placerats närmre vägg än vad dåtidens branschregler rekommenderades. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Även om anstånden då sågs vara för nära anses risken för följdskador som ringa då brunnen i övrigt är korrekt monterade tillsammans med en brunnsmanschett.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Allmänt



Vid kontroll av källarens utreglade väggkonstruktioner och reglade mellanväggar utfördes en provhåltagning under trappan i allrummet. Genom provhålet konstaterades att väggens byggts med träreglar, isolering av mineralull och beklädnad av träpanel.

I provhålet noterades inga avvikande lukter och vid fuktmätning i väggssyll som ligger i nivå under golvet uppgavs fuktkvoten till 8,8%, vilket är långt under gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

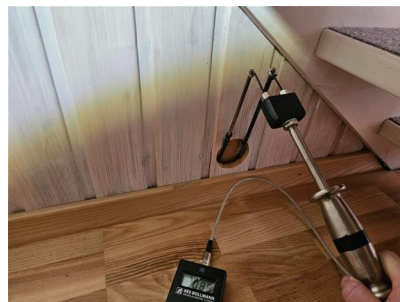
Vid fuktmätning i syll till mellanvägg vid matkällaren uppgås fuktkvoten till 13,5% trots att väggen ligger direkt mot betonggolvet som omges av en plastmatta.

Befintlig påreglade väggkonstruktioner och väggssyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Vidare bedöms källarens utvändigt fuktskydd bedöms som äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattenssystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

Befintlig påreglad vägg och eventuella väggssyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om regler/syallar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.



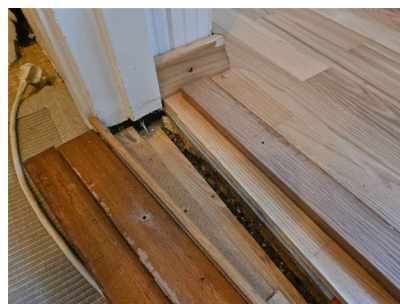
Källarplan / Allrum



Utrymmets golvkonstruktion kontrollerades intill tröskeln till hobbyrummet. Genom springan under tröskeln konstaterades att golvkonstruktioner består av s.k. flytande golvkonstruktion av cellplastskivor och golvspånskivor samt ett ekparkettgolv på stegdämpande foam.

I springan upplevdes en svag mikrobiell doft som talar för att golvkonstruktionen eller de damm och smutts som kommit ner i springan utsatts för naturligt fuktvandring.

En vidare byggnadsteknisk undersökning rekommenderas för att ta reda på orsak och omfattning av den mikrobiell lukten som noterades.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Pannrum



Golvbrunnen är äldre och lätt rostangripen.

Förslagsvis byts bör denna bytas ut i samband med framtida renovering.

Källarplan / Förråd



Inget att notera.

Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Källarplan / Hobbyrum



Utrymmet har en limmad plast/linoleummatta mot betonggolvet. Vid fuktindikering mot mattan noterades dock låga fuktindikationer.

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

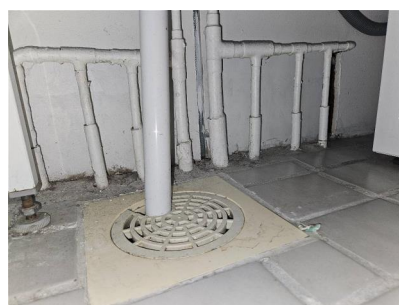
Källarplan / Tvättstuga



Utrymmet är av äldre standard där bl.a. utrymmets golvbrunn och kringliggande väggkonstruktioner har inget anslutet tätskikt. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Vid eventuella läckage eller om golvet vattenbegjuts kan detta medföra fuktrelaterade skador i väggkonstruktionerna.

För att minska risken för skador för man säkerställa att golvbrunnens vattenlås rengörs regelbundet för att undvika eventuella stopp och översvämningar.



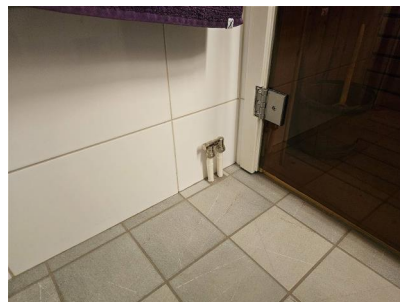
Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Badrum



Golvbrunnen och handfatsavloppet anslutningstos är placerade för nära vägg samt att det finns rörgenomföringar i golvet. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Sett till att golvbrunnen och handfatets stös försetts med passande manschetter i kombination med att golvet består av ett klinker på betonggolv anses risken för att de noterade bristerna ska leda till fuktskador som ringa vid normal användning av duschen då duschen omges av duschväggar och golvfallet fungerar tillfredställande.



Källarplan / Bastu



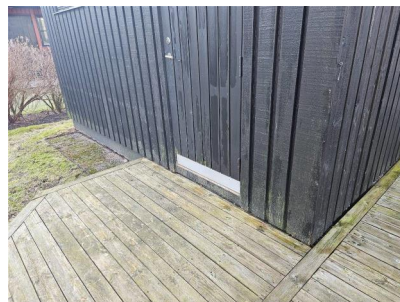
Inget övrigt att notera.

Garage / Utvändigt



Vid baksidan av garaget noterades att flertalet av panelbrädorna är rötskadade i underkant.

Kontakta en snickare för att kontrollera fasaden och byta de rötskadade brädorna. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följskador samt att övrig panel som inte byts målas och underhålls tillsammans med övriga utvändiga trädetaljer.



Vid garagetaket noterades följande:

- Skarv vid uppvik intill takbrunnen har inget utflyt och har en öppning.
- Underlaget är ojämnt och lågpunkter och väck där vatten blir ståendes.
- Det finns inget breddavlopp.
- Takbrunnen är anslutet till invändigt stuprör av plåt.
- Ståndplåten mot huset är äldre och har färgsläpp.

Bristerna medför en ökad risk för att taktäckningen inte håller tätt eller att dess livslängd försämras, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner. Avsaknaden av breddavlopp innebär att man bör säkerställa en regelbunden rengöringsrutin av takbrunnen för att undvika översvämningar och belastningsskador.



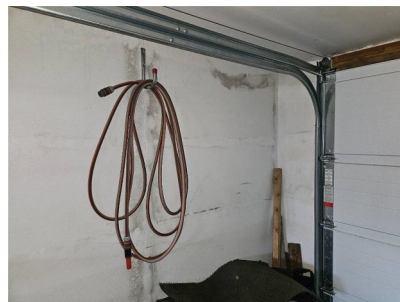
Överlåtelsebesiktning nivå 2

Garage / Invändigt



- Det finns missfärgningar av mikrobiell påväxt på väggarna intill portens , vilket talar för garaget inte klarar fukt tillskotten förvaringen av en bruksbil innebär.
- Vid inträde till garaget noterades an avvikande lukt av kemisk karaktär som talar för att tryckimpregnerat virke finns i konstruktionen.
- Vid fuktmätning i väggsyll som skyddas av syllpapp uppgavs fuktkvoten till 22,6%, vilket är över gränsvärdet för mikrobiell tillväxt.
- Det finns en lokal fuktfläck i taket en bit från takets stuprör. Vid fuktindikering noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Även om garaget saknar permanent värmekälla och mekanisk ventilation eller avfuktning slösning, vilket bedöms vara en stark bidragande orsaken till vissa av symtomen rekommenderas en vidare byggnadsteknisk undersökning för att ta reda på orsak och omfattning av de brister som noterats med syfte att fastställa lämpliga åtgärds förslag.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2026-03-18
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/Anlöpnings	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 kryppbart (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. Inngolv 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 källaryttermägg.
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 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).

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktioner, material 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 expansionskärl	
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.

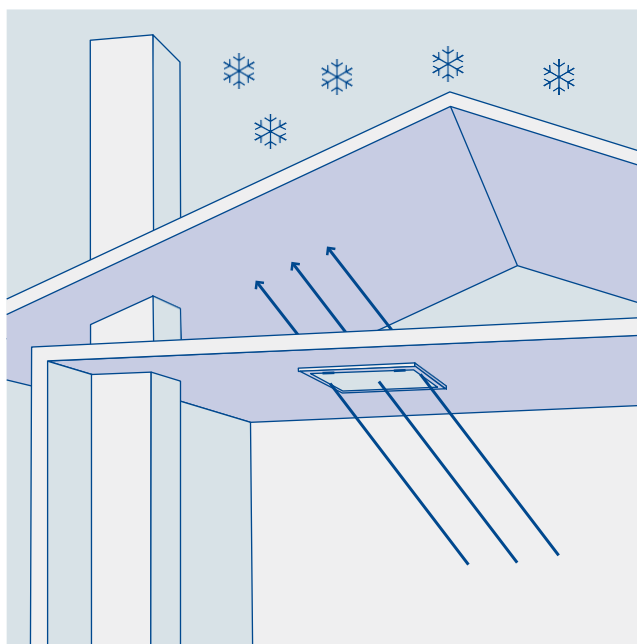
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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, kyles 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,