

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Bytorp 1:47	
Fastighetsägare: Dödsbo efter :Bernt Carl-Gustaf Gjörlöf	
Fastighetsadress: Ekebergsgatan 4	
Postnummer: 516 93	Ort: Rångedala

Uppdragsgivare

Namn: Dödsbo efter :Bernt Carl-Gustaf Gjörlöf	
Adress: Ekebergsgatan 4	
Postnummer: 51693	Ort: Rångedala

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-03-25	Protokollnummer: 69605092
Temperatur: 4 °C	Väderlek: Regn
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Dödsbodelägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1972 och bedöms vara både välvårdat och i förhållandevis gott skick, även om relativt få renoveringar eller förändringar har utförts genom åren. De brister som noterades vid besiktningen upplevs till stor del vara tidstypiska och åldersrelaterade, vilket ligger helt i linje med vad man kan förvänta sig av ett 70-talshus med källare.

Framför allt är det taket som i första hand bör ses över. En lokal skada noterades i takfoten intill husets nordöstra hörn, och det finns även ett lokalt fuktgenomslag vid underlagstaket i anslutning till skorstenen. Även om vissa brister noterades i takläggningen bedöms både takpannor och underlagspapp fortfarande vara i förhållandevis gott skick, då taket renoverades 2012. Sammantaget talar detta för att en komplett takrenovering i nuläget inte bedöms vara särskilt aktuell. Fokus bör i stället i första hand ligga på att åtgärda de lokala brister som noterats.

Som de flesta hus med källare från 70-talet så finns det påbyggda golv & väggkonstruktioner i källaren. Då det idag är mer känt att man bör undvika täta och organiska material mot källarens golv och ytterväggar, är det därför av större prioritet att källarens riskkonstruktioner på sikt ersätts med fuktsäkra alternativ hellre än att huset dräneras om även om det finns lokal tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte fungerar helt tillfredställande. Om jag själv hade köpt huset hade jag inledningsvis låtit spola och filma husets dagvattenledning för att undersöka se om de fuktgenomslag som noterades vid matkällaren kan åtgärdas lokalt.

Som köpare av denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt säkerställa att man har förstått innebörden av det som står skrivet. Det viktiga är inte vilken färg symbolerna har – det är texten och innehållet i protokollet som är avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas därför 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 allvarligare 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 kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1972	Fönster: Kopplade 2-glas fönster och 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstenen och oisolerad platta på mark. Allrummet har försetts med ett uppreglat golv och det finns utreglade väggkonstruktioner i allrummet, trappförrådet, gästrum, förråd 3. Golvet i gästrummet har försetts med en flytande golvkonstruktioner av tunnare cellplastskivor, träfiberskiva och heltäckande matta. Källarens övriga ytskikt består av limmade plastmattor, kakel/klinker, betonggolv, målad vävtapet och målad puts.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten (mexi) och stående träpanel	Garage: Vidbyggt garage, oisolerad platta på mark, isolerad träregelstomme klädd med stående, låglutande puplettak med ytpapp.

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Vid Mitten på 80-talet flyttades köket till nuvarande plats och i samband med detta delrenoverades badrummet på entréplan
- I början på 90-talet ersattes tidigare öppenspis i källaren mot en täljstenskamin

1995: Förvärvade huset av nuvarande fastighetsägare.

2010: Renoverades garagetaket med ny papp.

2012: Renoverades yttertaket med nya pannor, papa och läkt, samt vissa plåtarbeten. Arbetet utfördes av fackmän.

2013: Renoverades duschzonen i källaren med ny väggmatta.

2015: Ersattes tidigare panna mot en ny bergvärmepump. Arbetet utfördes Värmepumpscenter i Ulricehamn.

2017: Byggdes altanen på baksidan.

2018: Byttes fönster i sovrummen.

2020: Byttes fönster i vardagsrummet. Arbetet utfördes av Fackmän.

2023: Tilläggsisolering vinden med hygroskopisk lösull av Sjömarkens isolering.

Övrigt: Radiatorerna på entréplan har försetts med nyare termostater, dock oklart när det har utförts.

El: Inga större förändringar. Jordfelsbrytare finns ej.

VA: Kommunalt vatten och avlopp utan förändringar.

Ventilation: De nya fönster som har bytts ut har integrerade friskluftsventiler.

Eldstad: Det finns en öppen spis i källaren. Sotning har utförts regelbundet. Dokumentation om senaste brandskyddskontrollen fanns inte tillgängligt vid besiktningstillfället.

Radon: Ingen info.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av dödsbodelägaren och kompletterades uppgifter från familjemedlem till tidigare fastighetsägare som lät bygga huset.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns en källarnedgången utan täckande tak där trappan är vidgjutten mot grundmuren samt att det finns växter intill grunden.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning samt kan medföra att vatten tränger in källaren vid kraftiga skyfall. Växternas rötter kan även skada källarens utvändiga fuktskydd och markledning.

För att minska risken för skador bör man säkerställa att källarnedgångens brunn fungerar och rengörs regelbundet samt överväga att ta bort växterna intill grunden.



Utvändigt / Sockel & Fasad



Vid södergaveln och södersidan noterades sprickor i fasaden och till viss delen sockeln. Vidare noterades att en av stenarna ovanför källarfönstren på södersidan har släppt och är lös.

Även om sprickorna bedöms som äldre och inte anses ha lett till följdskador de tillsammans med de lösa stenarna leda till fukt och frysrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

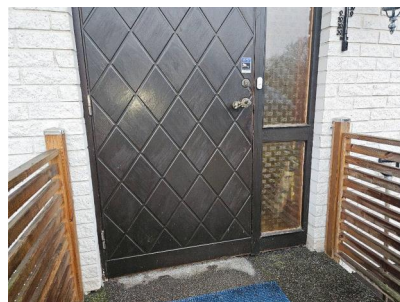
- ✓ Vid fasadpanelen på gavelspetsarna noterades inga brister.

Utvändigt / Dörrar

- ⚠ Entrédörren har inget tröskelbleck,

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.

Vidare noterades mindre rötskador i källardörrens karm som i övrigt är i behov av underhåll.



Utvändigt / Fönster

- ✎ Källarfönstren på baksidan är rötskadade och behöver bytas ut samt att fogan runt de höga vardagsrumsfönstren behöver fogas om eller tätas.

Vidare noterades att fönsterblecken mot köket har bakfall, men då fönsterna sitter skyddat under taket anses detta inte kunna leda till följdskador.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

- ⚠ Stuprören har inga lövsilar, vilket ökar risken för stopp i huset markledningarna.

Vidare noterades att båda hängrännor och stuprör är äldre och har rostangrepp, samt att stuprörens falsar är vända mot fasaden.

Med tiden ökad denna risken för att läckage uppstår varpå man bör överväga att byta ut hängrännor och stuprör i samband med översyn av taket. Då för falsar vändas bort från fasaden samt att lövsilar monteras.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från anliggande stege från framsidan, garagetaket och takstegen.

- Plåtarbetena vid husets takgenomföringar är äldre och inte utbytta i samband med takrenovering varvid anslutningen mellan taket och skorstenen är bristfälligt utförd.
- Det finns lokala rötskador i takfoten och underlagstaket vid nordöstra hörnet.
- Det är bakfall på underlagstaket pga. att underlagstaket försetts med s.k. takfotskil.
- Yttre pannrader är inte förankrade
- Det finns inga fotplåtar.
- Yttre pannrader är inte förankrade.
- Skorstenen har ingen väderskydd och har viss påväxt av mossa.
- Takpannor på norra sidan har påväxt av mossa vid skarvar.
- Vissa av vindskivorna behöver bytas ut då det är rötskadade.

Från vinden noterades ett mindre antal fuktfläckar var vid förhöjda fuktvärden uppgavs vid de fläckar som angränsar till skorstenen.

Kontakta en takläggare för att kontrollera taket i sin helhet för att bedöma lämpliga åtgärder. I samband med detta bör underliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdsador.



Utvändigt / Vind



Det finns mindre/lokala missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket.

Detta är ett tecken på att vinden tillförts eller tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fuktillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om oppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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.

Vidare noterades att diskmaskinens tömningsslang bör förankras.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / Badrum



Utrymmet är av äldre standard och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. plastmattan har börjar brista i skarvarna. Vidare noterades att utrymmets fönster angränsar till duschzonen samt att det finns rörgenomföringar i golvet. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

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



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Allmänt



I matkällaren noterades lokala puts/färgsläpp och fuktgenomslag på källarytterväggaen.

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

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



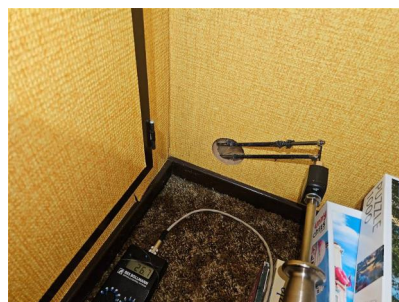
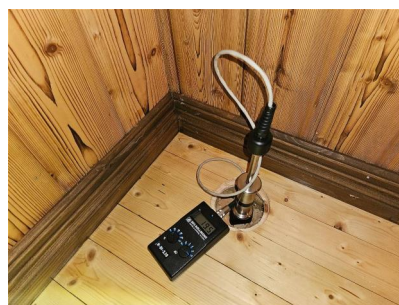
Vid kontroll av källaren påbyggda golv och väggkonstruktioner utfördes kontroll och fuktmätning i befintligt provhål i allrummets golv. Ingen avvikande lukt eller rötskyddsbehandlade material påträffades provhålet och vid fuktmätning i golvregeln uppgavs fuktkvoten till 19,5%, vilket är över gränsvärdet för mikrobiell påväxt.

Kontroll av källarens utreglade väggkonstruktioner utfördes vid befintligt provhål i gästrum/kontor. Vid fuktmätning i stående väggregel uppgavs fuktkvoten till 26,7%. Inga avvikande lukter påträffades.

I källarens passage/groventré och i dusch/klädvård finns limmade plastmattor mot betonggolvet som till viss del upplevs ha börjat släppa från underlaget.
finns en limmad plastmatta mot betong

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

Ersätt därför det påbyggda och reglade golv/väggkonstruktionerna och eventuella täta och organiska material med fuktsäkra alternativ eller lösningar. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner och golvkonstruktionerna kontrolleras efter eventuella följdsador



Källarplan / Allrum

Utrymmet har försetts med uppreglat golv och utreglade väggkonstruktioner.

Se "Källarplan - Allmänt"

Källarplan / Trappförråd

Utrymmet har en försetts med en utreglad väggkonstruktion, Se "källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Passage/groventré

Utrymmet har försetts med limmad plastmatta, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Förråd 1



Inget att notera.

Källarplan / Förråd 2



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Gästrum/kontor

Utrymmet har försetts med utreglade väggkonstruktioner och en flytande golvkonstruktion, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Förråd 3

Utrymmet har försetts med utreglade väggkonstruktioner, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Toalett



Inget att notera.

Källarplan / Dusch & klädvärd



Utrymmet är av äldre standard där underlaget runt golvbrunnen har rest sig varpå golvmattan har börjar släppa på underlaget. Vid fuktindikering på kringliggande mellanväggar som är byggd med regler och skrivmaterial noterades inga förhöjda fuktvärden.

Kontakta en behöriga våtrumsentreprenör för att renovera utrymmet. I samband med de täta ytskikten tas bort samt att man bör man välja ut de nya materialen med hänsyn till naturlig fuktvandring.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Tvättstuga



Utrymmets golvbrunn är äldre och rostangripen samt att underlaget kring brunnen har rest sig.

Även brunnen rekommenderas att bytas ut i samband med framtida renovering bedöms risken för kritiska följdskador som ringa då kringliggande konstruktioner är byggda med murade/mineraliska material.



Källarplan / Pannrum



Utrymmets golvbrunn rostangripen och bör bytas ut i samband med framtida renovering.

Garage / Utvändigt



Garagets fasadpanel är i behov av målning/underhåll samt att flertalet brädor är rötskadade eller torrspruckna och behöver bytas ut.

Vidare noterades att garagetaket som består av klisterpapp har skarvar som inte är helt sammanfogade längsmed kröns beslaget.

Bristerna medför en ökad risk för fuktrelaterades skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett vid delar av fasad panelen.

Se till att fasaden målas och underhålls samt att det skadade brädorna byts ut. För att undvika eventuella läckage bör man se över möjligheten att sammanfoga skarvarna på nytt.

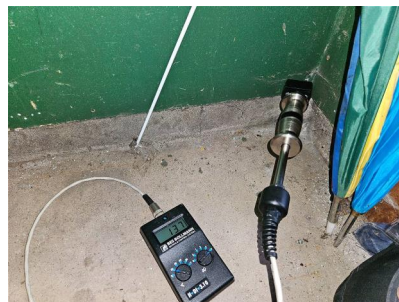


Garage / Invändigt



Vid fuktmetning i garagets ytterväggssyll som i sig är placerad på en lätt förhöjd betongsockel uppgavs fuktkvoten till 13,7%, vilket är under gränsvärdet(17%) för mikrobiell tillväxt.

Väggssyllar vid motsvarande grundläggning riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär. Om väggssyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2026-03-26
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

Anlöpta/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 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 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 brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.

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 källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/ eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningsprotokollet kan också användas för att köpare och/ eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Rätt till besiktningsprotokollet har uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även Ansvar och reklamationer.

Om säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningssuppletet är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukterrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan.

Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/ eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss bygnadsdel 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 vanligaste 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	Avloppsledningar.....	25
Luft/luft värmepump.....	10	äldre plast (pvc).	
Varmvattenberedare.....	15	Före mitten 70-tal	
och expansionskärl		Avloppsledningar.....	40
Varm- och kallvatten.....	50	modernare plast (pvc). Efter	
ledning (stambyte)		mitten 70-tal	
Elcentral och kablar etc.	45	Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Golvvärme, el.....	20	Värmeledningar, stål	-
Golvvärme, vatten.....	30	Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

Våtutrymmen

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

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.

Källare

Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

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

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

1. Dagvattensystem

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

2. Dränering

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

3. Fuktskydd

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

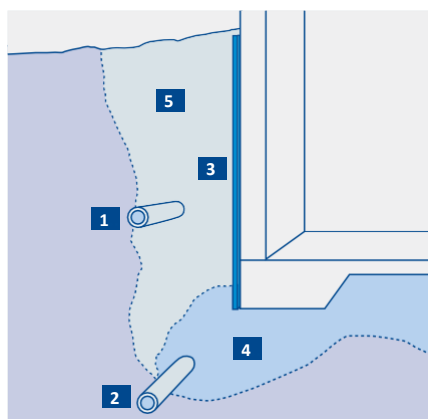
Att tänka på

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

Tips

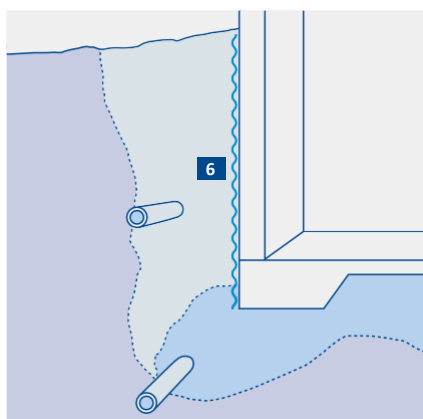
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



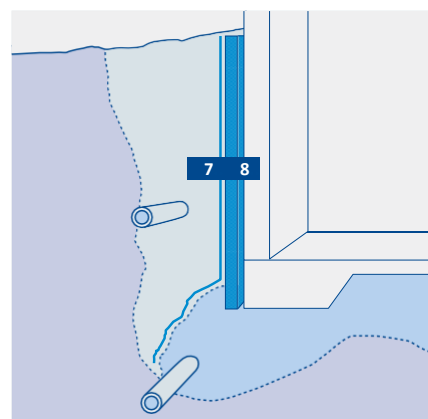
Fuktskydd med asfaltstrykning

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



Fuktskydd med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktskydd med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

Överlåtelsebesiktning nivå 2



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

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

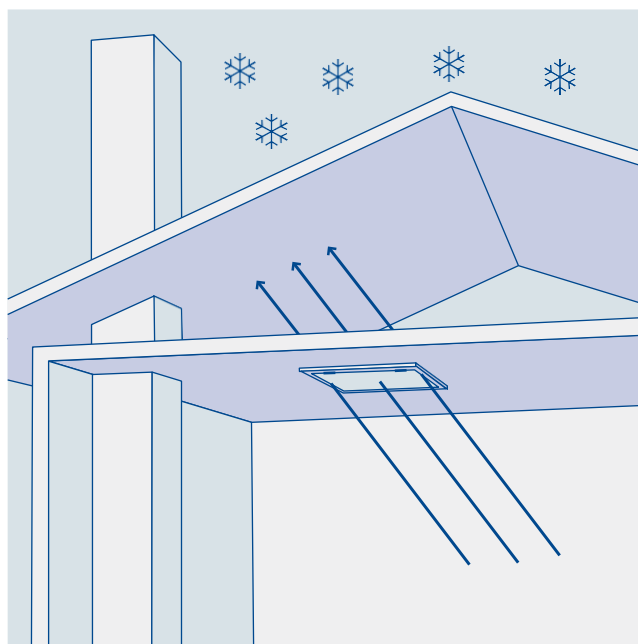
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självlklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2. Design och produktion: www.luxucid.com

Tips

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

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

För mer information om fuktproblem på vinden,