

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Målsryd 1:70	
Fastighetsägare: Benita Birgersson	
Fastighetsadress: Slätthult Björkudden 1	
Postnummer: 516 95	Ort: Målsryd

## Uppdragsgivare

Namn: Vera Benita Birgersson	
Adress: Slätthult Björkudden 1	
Postnummer: 51695	Ort: Målsryd

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-04-07	Protokollnummer: 69644591
Temperatur: 4 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är uppfört i mitten av 1920-talet och har därefter byggts ut i omgångar. Trots att huset har genomgått löpande renoveringar under 1980–1990-talen bedömdes byggnaden vid besiktningstillfället vara i behov av fortsatt renovering och underhåll. Bland annat noterades skador i golvbjälklaget i torpargrunden, badrummet är i behov av renovering, flera fönster bedömdes vara i sämre skick och fasaden är i behov av översyn.

Under 2023 uppmärksammades ett takläckage som bedöms ha pågått under en viss tid och orsakat följdskador. Detta medförde att hela husets yttertak renoverades. Skadorna reparerades och de tidigare tegelpannorna ersattes med plåttak vilket kommer kräva mindre framtida underhåll. Även om takets nuvarande skick generellt bedöms vara gott noterades vissa brister som bör övervägas att åtgärda för att minska risken för framtida läckage och säkerställa takets livslängd.

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 inte är färgen på symbolerna som är det avgörande, utan texten och innehållet i protokollet. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas att boka en besiktningsgenomgång via aktuell mäklare. Har du som spekulant frågor kring huset går det bra 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 kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1924	Fönster: Kopplade 2-glas & 1+1-fönster samt ett mindre antal 2-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: nån gång på 50-talet byggdes huset till på övre plan. Det är oklart när tillbyggnadsdelen på baksidan uppfördes.	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare under delar av huset	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer samt vattenburen golvvärme vid groventré & wc/tvättstuga
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak, Skruvad pannplåt med underlagstak av råspont, papp och läkt. Takläggningen ovan badrummet har klätts med enkelfalsad plåt	Grundkonstruktion: Källare och torpargrund med grundmurar av natursten. Markytan i krypgrunden består av jord utan ångspärr samt att golv i källaren består av en betongsula som till viss del klätts med klinkers.
Stomme, material: Plank och träregelstomme	Terrängförhållanden: Sluttningstomt
Fasad: Reveterad puts och stående träpanel	Garage: Fristående garage som enligt överenskommelse inte har omfattats av besiktningsuppdraget

Övrigt:

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

1980: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

- 80-talet murades en öppnaspisen på övre plan vilket i skedde samband med övervåningens kök revs ut medans den befinliga vedspisen installerades i köket på entréplan.

- På slutet av 80-talet murades den öppnaspisen vid entréhallen.

- 90-talet renoverades köket i egen regi med hjälp av HTH.

- Flera av husets fönster byttes ut på 90-talet.

1998: Ersattes tidigare oljepanna mot en ny bergvärmepump. Arbetet utfördes av Elektrokyl.

- I början på 80-talet revs tidigare trappa till övervåningen som fanns i anslutning till groventrén och ersattes av en nya toalett & kombinerad tvättstuga.

~1996: Byggs badrummet på övre plan vid plats för tidigare balkong.

~2013: Byttes fönster vid södra sovrummet (uppgift enligt datum kod)

2023: Renoverades yttertaket på huset. Tidigare tegelpannor ersattes med pannplåt samt att takläggningen ovan badrummet kläddes med enkelfallsad plåt. I samband med detta byttes skadade delar av underlagstaket tillsammans med viss isolering samt att tillbyggnadsdelen på övre plan kläddes med ny panel. Arbetet utfördes av Cataleya Bygg AB

2025: Byttes pump till vattenbrunnen. Samma år servades bergvärmepumpen. Arbetet utfördes av Sjuhärads Rör AB

- Merparten av arbetena har utförts i egen regi med hjälp av snickare/murare

El: Delar av husets elanläggning har bytts ut och sett över i samband med de arbeten som utförts. Arbetena har utförts av fastighetsägaren själv. Jordfelsbrytare finns inte.

VA: Vattnet kommer grävd brunn som endast sinat en gång, då vid torkan under sommaren 2018. Ursprunglig avloppsbrunn har kompletteras med en nyare brunn. Det är dock oklart när och hur arbetet utfördes.

Eldstad: Kakelugnen och kokspisen är i bruk och sotades senast vid 2025. Senaste brandskyddskontrollen godkändes 2026 med anmärkning. Brandskyddsprotokoll finns att tillgå. Det öppna spisarna har inte använts på de senare åren.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Det finns gamla fuktfläckar från tidigare läckage vid sovalkoverna och i badrummet.
- Det finns fuktfläckar vid fönstret i sovrum 3 samt att ett av fönsterna inte går att öppna.
- Badrumsfläkten vid WC/Tvättstuga fungerar ej.
- Radiator i vardagsrummet ger ingen värme

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besiktningstillfället.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Delar av marken lutar mot huset, utvändigt källarnedgång täcks inte av ovanliggande tak varpå dess brunn är av äldre standard, samt att uteplatsens betongbjälklag vid groventrén är vidgjutet mot husets fasad.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning och anslutande konstruktioner, vilket kan leda till fuktrelaterade skador. Förutsättningarna vid källarnedgången kan resultera i att vatten tränger in i källaren vid eventuella stopp i brunnen eller kraftiga skyfall.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Sockel & Fasad



- Det finns lokala sprickor och underhållsbehov vid delar av sockeln och den putsade fasaden.
- Fasaden har lokala otätheter och puts/färgsläpp
- En av stenarna i grundmuren under källarfönstret på framsidan har vandrat ut från sitt ursprungliga säte.
- Det finns springor i betongbjälklaget runt pelarna som håller upp utbyggnationen på övervåningen.
- Delar av panelen är i behov av målning/underhåll.

Kontakta en byggtreprenör för att kontrollera sockeln, fasaden och de uppmärksammade bristerna för att säkerställa lämpliga åtgärder samt skadorna orsak och omfattning.



### Utvändigt / Dörrar



- Entrédörren och dörr till groventré saknar tröskelbleck samt att källardörren är i sämre skick och behöver bytas ut.

Detta medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett vid källardörren.



### Utvändigt / Fönster



- Flera fönster i sämre skick
- Vissa av fönsterblecken är otäta vid infästning eller är inte korrekt utförda var vid det vid ett av fönsterna på övervåningen noterades lokala fuktfläckar på insidan.
- Ett mindre antal av fönsterna har spruckna fönsterglas.

Kontakta en fönsterentreprenör för att kontrollera husets fönster för att avgöra vilka som är lämpliga att bytas ut eller renovera samt vilka som behöver målas/underhållas. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Samtliga stuprör avslutas intill grunden. Stuprör av sluta intill grunden, vilket innebär en stor fuktbelastning för husets grundläggning och kringliggande konstruktioner.

Vidare noterades att vissa delar av hängärnnorna inte är korrekt monterade. Detta ökar risken för läckage vid kraftigare skyfall.



### Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken, anliggande stege från baksidan samt takstege och takläggningen ovanför badrummet.

- Skorstenen har inget väderskydd samt att dess befintliga plåtarbete sluter tätt mot takplåten.
- Lutningen på takläggningen ovanför badrummet bedöms vara aningen längre än vad som rekommenderas samt att flera av skruvarna på pannplåten har monterats genom de enkelfalsade takplåtarna.
- Det finns ingen nockbandstättning.
- Ståndplåtarna är otäta då de är ansluta på utsidan av den putsade fasaden.
- Vissa plåtdetaljer och takplåtar är inte korrekt monterade.

Bristerna talar för att arbetet inte utförts efter tillverkarens anvisningar eller gällande byggnormer, vilket i sig kan öka risken för läckage och skador samt medföra att takets tekniska livslängd försämras.

Förslagsvis kan vissa av bristerna åtgärdas eller ses över för att minska risken för läckage och säkra takets livslängd.

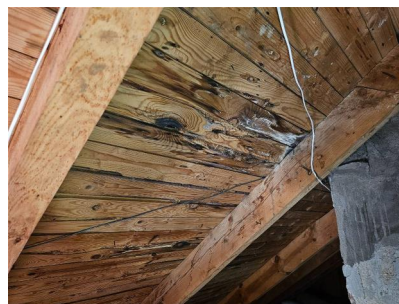


### Utvändigt / Vind



På vinden noterades även lokala fuktfläckar på underlagstaket samt att delar av underlagstaket bytts ut. Vid fuktmätning i området kring fläckarna uppgavs inga förhöjda fuktvärden.

Fläckarna bedöms som äldre och har sannolikt orsakats vid tiden innan yttertaket renoverades.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2



Det finns lokala missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket.

I kombination med att flera av vistelserummen inte har några friskluftsventiler och att badrummet saknar frånluftventilation helt är detta 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 fukttilförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om oppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



### Utvändigt / Torpargrund



Vid besiktning av torpargrudens finns under matsalen och vardagsrummet noterades rötskador i bjälklaget och väggsgyllar, där skadorna är mest påtagliga mot det östra hörnet där även delar av blindbotten och isoleringen rasat ner. Vid fuktmetning uppgavs fuktkvoten till omkring 20-21%, vilket är över gränsvärdet före mikrobiell tillväxt. Vidare noterade bl.a. att det finns organiskt material på markytan som inte har någon ångspärr.

En vidare byggnadstekniks undersökning rekommenderas för att kontrollera grunden och skadorna orsak och omfattning samt säkerställa lämpliga åtgärder. I samband med detta bör över torpargrudens klimat förbättras och säkerställas för att undvika fotsatta fuktrelaterade skador.



### Utvändigt / Krypgrund



Krypgrunden som finns under groventré & WC/tvättstuga har inte kunnat besiktigas då lucka till utrymmet saknas.

För att grunden ska gåt att kontrollera bör en lucka till utrymmet installeras.

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Entréplan / Skafferi



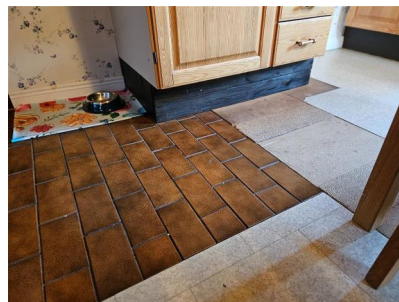
Väggbeklädnad och ytskikt runt fönstret som byggts igen är inte färdigställt.

### Entréplan / Kök



Vissa klinker och kakel plattor släppt från underlaget.

Detta har troligtvis orsakats av brister underarbetet vilket i sig inte bedöms kunna leda till skada men istället innebär en ökad risk för fler plattor släpper eller spricker vid hård belastning.



Det finns inget fuktskydd i diskbänkskåpet 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 / Groventré



Klinkerplattor närmast dörren/tröskeln är lösa.

### Entréplan / WC/tvättstuga



Utrymmet golv och golvbrunn har ingen anslutet tätskikt samt att golvkonstruktioner har uppenbara otätheter. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Vid eventuella läckage eller stopp i golvbrunnen kan detta medför fuktrelaterade skador vid kringliggande golv och väggkonstruktioner.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Entréplan / Matsal



Inget att notera.

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

### Övre plan / Övre hall



Vid murstocken noterades lokala missfärgningar och rinnmärken som bedöms vara orsakade av läckage från tiden innan yttertaket renoverades. Vid fuktmetning noterades inga förhöjda fuktvärden.

Även om fläckarna bedöms som äldre kan de med fördel tas bort eller målas över föra att lättare kunna upptäcka eventuella förändringar eller framtida läckage.

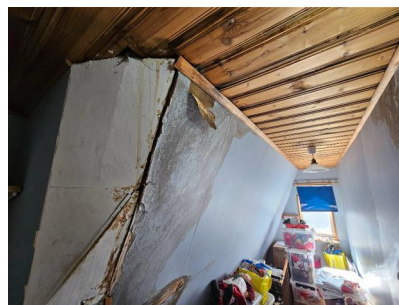


### Övre plan / Sovalkov 1 & 2



Ytskikten i båda rummen är skadade från tidigare takläckage. Vid fuktmetning noterades inga förhöjda fuktvärden.

Även om de kritiska skadorna åtgärdades och lagades i samband med takrenoveringen behöver utrymmenas ytskikt och väggbeklädnad bytas ut och renoveras.



### Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum 2



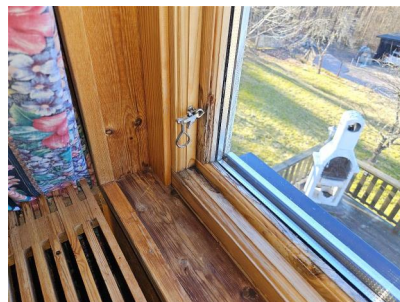
Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Övre plan / Sovrum 3

Vid ett av utrymmets fönster noterades spår av läckage som talar för att fönsterblecket inte håller tätt, Se "Utvändigt - Fönster"

Annars inget övrigt att notera.



### Övre plan / Badrum & Bastu



Utrymmen har uppenbara brister i utförande då bl.a. följande noterades:

- Utrymmets saknar golvbrunn och frånluftventilation
- Delar av tappvattensrörens kopplingar har förlags dolt i vägg och är inte fackmässigt utförda.
- Golvmattan har inget uppvik.

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



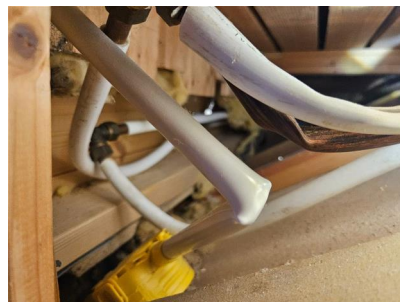
### Hela huset / Allmänt



Under besiktningen noterades att bl.a. att husets tappvattensrör och rördragning till radiatorer visa lösa och inte korrekt bockade.

Detta bedöms medföra en ökad risk för läckage och fuktrelaterade skador och att flödet delvis kan vara begränsat.

Förslagsvis byts berörda VVS-installationer ut i samband med framtida renoveringar.



Delar av husets golv upplevs aningen ojämnt och lutar.

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

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

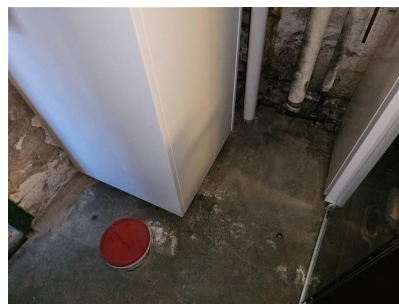
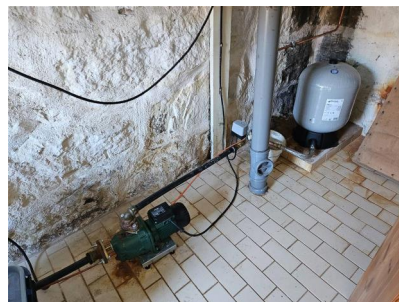
### Källare / Allmänt



På en äldre naturstensgrund är fuktpåverkan från omgivande mark mer eller mindre konstant, dock är det sällan detta leder till några fuktskador då granitstenen, som grundmuren består av, inte har en kapillär förmåga.

I den mån det är möjligt bör traditionella omdräneringar av denna grundkonstruktion undvikas, då detta kan innebära att det uppstår rörelser i konstruktionen. Det är dock en god idé att regnvatten från stuprören leds bort från grunden, Se "Utvändigt - Stuprör och hängrännor" samt att källarens bör kompletteras med en permanent värmekälla.

Vidare noterades att urymmet där bergvärmepumpen står inte har någon egen golvbrunn men att det istället finns ett dräningshål i golvet, samt att blandaren till tvättstället inte är inkopplad.



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Andreas Olla  
Namn

Borås  
Kontor

2026-04-08  
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. Kaker 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

<b>Anlöpta/Anlöpning</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Asbest</b>	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.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>Flytande golv</b>	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.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	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.
<b>Kryppgrund</b>	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).
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	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.
<b>Markplan</b>	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
<b>Platta på mark</b>	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.
<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	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.
<b>Radon</b>	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.
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

<b>Torpargrund</b>	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.)
<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	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 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](https://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](mailto: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.



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](http://www.anticimex.se).

Krypgrund

## Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

**Krypgrunden tillhör den del av ett hus som oftast drabbas av problem med fukt och mögel. Kostnaden för att komma till rätta med problemen kan bli hög och vanliga villaförsäkringar täcker sällan utgifterna. Att ha koll på sin krypgrund är därför en bra investering.**

Före 1940 och 50-talet byggdes i första hand hus med torpargrunder. På den tiden eldade man året runt och murstocken värmden upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till att värme från bostaden läckte ner till grunden. Detta innebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

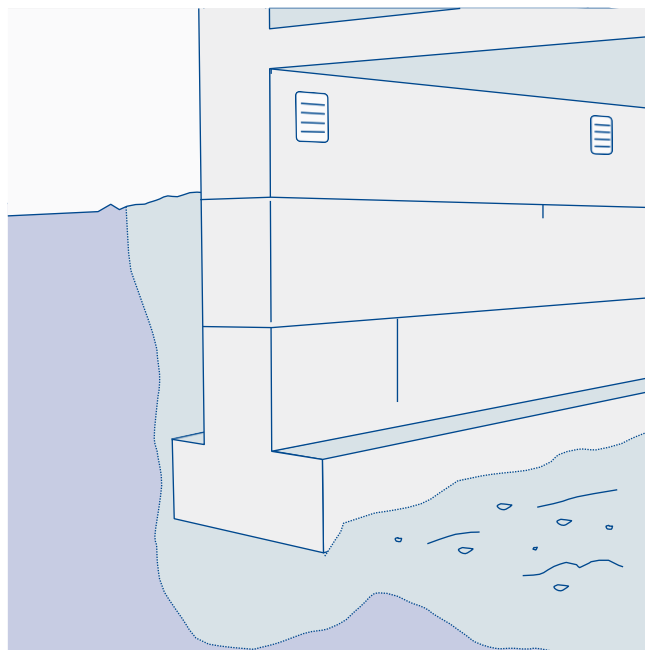
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

I dag värmer vi upp våra hus på andra sätt och har välisolerade golvbjälklag, vilket kan orsaka fuktskador i krypgrunden.

### Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

Problemet med uteluftsventilerade krypgrunder är att de på vintern endast får ett litet värmetillskott. Det medför att de förblir kalla även under en stor del av sommarhalvåret. På sommaren ventileras dock varm uteluft in som kyls ned i grundens kalla miljö. Högre luftfuktighet uppstår och, i värsta fall, kondens.

I denna fuktiga miljö finns risk att mikroorganismer, till exempel mögel, bakterier och röta, utvecklas. Tillförs ytterligare fukt till krypgrunden, exempelvis via vattensom läcker in eller fukt som avges från mark och grundmurar, ökar risken för mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta). Detta kan dessutom orsaka en obehaglig lukt som kan spridas till boendemiljön.



När varm luft ventileras in i en kall krypgrund, kyls luften ned och kondensation uppstår. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

### En avfuktare håller luftfuktigheten låg

Bland de vanligaste och säkraste åtgärderna för fuktiga krypgrunder är att förse dem med en fast monterad avfuktare som sänker fuktigheten i grunden, och fungerar även i låga temperaturer, en så kallad sorptionsavfuktare. I samband med installationen bör marken i krypgrunden täckas med ett avdunstningsskydd, till exempel kraftig plastfolie, och eventuella ventiler i grundmurarna sätts igen.

### Tips

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

## 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](http://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.

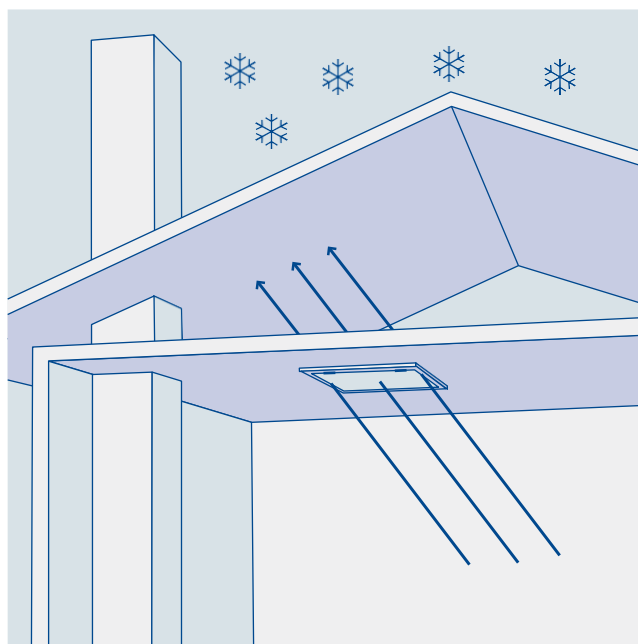
### Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.luxlucid.com](http://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](http://www.ri.se) (RISE Research Institutes of Sweden).

För mer information om fuktproblem på vinden,