

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Gårdstånga 15:10	
Fastighetsägare:	
Fastighetsadress: Flyingevägen 36	
Postnummer: 247 97	Ort: Flyinge

Uppdragsgivare

Namn: Louise Birgitta Fredrika Knutman	
Adress: Flyingevägen 36	
Postnummer: 24797	Ort: Flyinge

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-01-22	Protokollnummer: 69497820
Temperatur: -1 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Rikard Rydberg	
E-post: rikard.rydberg@anticimex.se	
Kontor: Lund	
Närvarande: Fastighetsägarna Rikard Rydberg, Anticimex	

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Som spekulant på denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man har förstått innebörden av det som står i detta. Ett hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. De synpunkter som finns på byggnaden handlar om information om riskfyllda konstruktionslösningar alternativt om rena underhållssynpunkter. I övrigt bedöms bostaden vara i det skick man kan förvänta sig i förhållande till husets ålder samt det underhåll som utförts.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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 krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1909	Fönster: Kopplade 2+1 fönster, 2-glas kopplade i fönsterbåge samt isolerglasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump och kamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, tegelpannor ovan sadeltak och plåt ovan kupa på takfall söder	Grundkonstruktion: Källare och krypgrund med träbjälklag
Stomme, material: Tegelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel och träpanel	Garage: Fristående garage och förråd, trä/ stenstomme, träpanel och puts på fasad, korrugerad plåt ovan ett sadeltak, jordgolv

Övrigt:

-

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägarna lämnade följande upplysningar:

- Man har bott i huset sedan 2010.
- En större renovering har utförts ca 1980 allmänt. Allmänt underhåll har utförts in/ utvändigt.
- Tegelfasad monterades ca 1980.
- Tak, isolerglasfönster samt utvändigt fuktskydd runt källargrund är äldre.
- Bitvis är el och VS äldre.
- Bad/ wc på övre plan renoverades 2013, utfört av fackman. Kvalitetsdokument på utfört arbete i utrymmet finns ej.
- 2012 renoverades kök.
- Jordfelsbrytare finns.
- Garage/ förråd är i sämre skick och i behov av renovering.
- Inga kända fel/ brister finns/ har noterats.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till grundmur.
Noterad anmärkning gäller även för garage.

När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



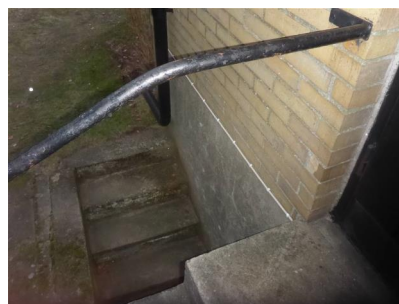
Bitvis lutar marken mot huset.
Noterad anmärkning gäller även för garage.

Då mark lutar mot hus kan detta medföra en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.

Mark kan med fördel justeras med ett marklut från hus.

Det är stort mellanrum mellan ribbor i räcke till groventré.
Det finns inget räcke mot utvändigt källarnedgång.

Risk finns för fallskador.



69497820

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

Utvändigt / Fasad



Otätheter finns mellan infällt elskåp och tegelfasad.

Risk finns för vatteninträngning med möjliga fuktskador i närliggande konstruktioner som följd.



Det finns sprickor i tegelfogen ovan fönstervalv på entréplan åt väster.

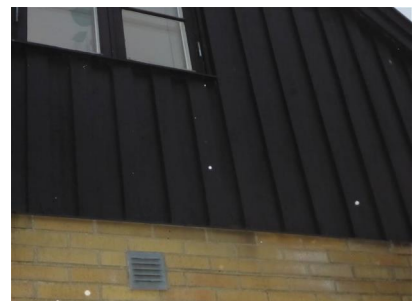
Sprickor och fogsläpp i fasaden ovan fönstervalv beror troligen på rostskador i armeringsjärn i fasaden.

För att kontrollera detta och förhindrar att nya sprickor uppstår rekommenderas att en byggfackman kontaktas för en fortsatt bedömning samt eventuell åtgärd.



Det finns fasadpanel samt vindskivor som är rötskadade. Torrprickor finns i fasadpanel samt vindskivor.

Vi rekommenderar att rötskadat virke byts ut.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Fönster/ Dörrar



Fönster/ dörrar med karmar och smygbrädor är i behov av målning/underhåll, torrspäckor finns och rötskador noterades i ett par fönster samt smygbräda.

Fönster/ dörrar med karmar och smygbrädor där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.

Noterade rötskador bedöms ej lett till några bakomliggande skador.

Isolerglas är äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

Kondens noterades mellan fönsterbågar vid ett fönster på övre plan mot kupa.

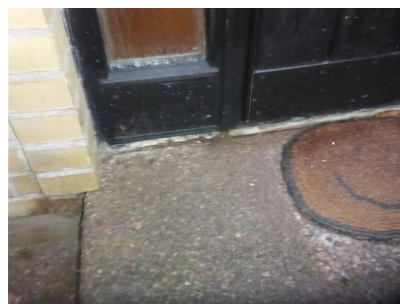
Detta indikerar på att varm inomhusluft läcker ut mellan bågar med kondensbildning som följd.

Fotsatt kondensbildning mellan glas kan leda till fuktskador i bågar som följd.

Tröskelplåtar finns ej vid entrédörrar, tätning har utförts med mjukfog.

Tejp har monterats mellan understycke på fönster placerade i kupa åt söder mot fönsterbleck, funktion med tejp är ej känd.

Avsaknaden av tröskelplåt medför risk för vatteninträngning/ ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör åt sydväst är inte anslutet till markledning, avleds från hus med ett rör.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Det finns stuprör där 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.



Brister noterades på lövsilar.

Vi rekommenderar att nya lövsilar monteras.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Tak



Yttertaket ovan sadeltak och kupa är äldre, mindre mosspåväxt finns. Gavelplåt på takfall norr åt väster har bristfälligt överlapp mot takpannor och avslutas ej i pannal. Brister finns bitvis på nocktätning. Färgsläpp finns på takplåt.

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



Utvändigt / Vind



Lucka till utrymmet är placerad invändigt bostad på övre plan i sovrum. Vindsluckan sluter ej tätt mot karm, missfärgningar/ fritt vatten noterades på karm/ lucka vilket indikerar på en konvektionsskada/ luftläckage från bostadsdel.

Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Detta kan vara ett tecken på att vinden 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 ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Vindsutrymme är endast besiktigat från lucka på grund av att landgång ej finns monterad och att utrymmet är litet.

Vi rekommenderar att en landgång monteras så att utrymmet blir besiktningsbart i sin helhet och att en besiktning utförs.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Sidovind nordväst/ öst, sydväst



Vindsutrymmena saknar luckor.

Vindsutrymmena har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när inspektionsluckor installerats.

Utvändigt / Sidovind sydöst



Vindslucka/ Skiva sluter ej tätt mot vägg.

Det finns ingen ångspärr/ plastfolie monterad på den varma sidan av stödbensvägg.

Noterad otäthet/ brist. Otätheter medför risk att fuktig inomhusluft läcker ut på vinden där den vintertid kyls ned och medför en förhöjd fuktighet som kan orsaka mikrobiella skador i underlagstaket.

Utvändigt / Krypgrund



Lucka till utrymmet finns placerad invändigt källarplan.

Organiskt byggspill finns ovan mark.

Det finns inget avdunstningsskydd/ plastfolie ovan mark och ventiler i grundmur är öppna.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan.

Detta samt att det finns organiskt byggspill ovan mark kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.



Det finns vattenrör i utrymmet som ej är isolerade.

Risk finns för frys/ fuktskador.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Garage/ Förråd



Byggnaden är äldre och ett flertal skador/ brister noterades t ex. Rötskador i fasad samt bottenstock. Otätheter finns på tak, missfärgningar finns invändigt takfall som indikerar på att vatteninträngning sker.

Då ett flertal skador/ brister noterats på byggnaden allmänt rekommenderar vi att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattning en dessa, av byggnaden sin helhet samt för eventuell åtgärd.



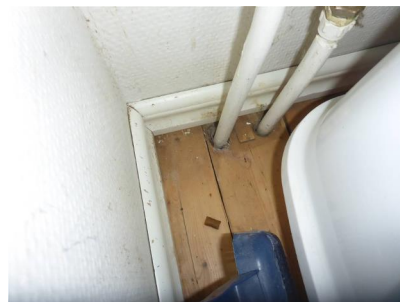
Hela huset / Allmänt



Vid ett flertal radiatorer saknas tätning mellan radiatorrör och ytgolv.

Då det saknas tätning mellan radiatorrör och ytgolv kan detta medföra att ett smygläckage kan pågå under en längre tid utan att upptäckas med fuktskador i underliggande konstruktioner som följd.

Täckbrickor kan med fördel monteras.



Delar av elanläggningen i huset är äldre. Gruppförteckning saknas på elcentral. Ett petskydd/ glas saknas i en säkringshuv.

Äldre elanläggningar och elkablar är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Det finns rör- /avlopp- /värmeledningssystem som är äldre.

Detta behöver inte betyda att systemen har några allvarliga brister, men äldre rör- /avlopp- /värmeledningssystem kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder, vilket i värsta fall kan leda till läckage. Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder. Observera att ingen besiktning av dessa system har ingått i uppdraget.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Vid besiktningen noterades bitvis kondens invändigt fönsterglas.
Det finns både till och frånluftsventilation i wc, detta kan hämma luftväxlingen från övriga utrymmet.
Det finns en fläkt monterad i våtrum på övre plan, fläkt går ej med kontinuerlig gång.
Mikrobiell påväxt finns bitvis på väggar i utrymmet vilket indikerar på bristfälligt ventilation.

Ett fungerande ventilationssystem minskar risken för fuktrelaterade problem samt säkerställer en god inomhusmiljö. Den generella rekommendationen är att minst halva luftvolymen i bostaden byts ut under en timme.
Observera att ingen besiktning av bostadens ventilationssystem har ingått i uppdraget.

En ventilationsfackman kan med fördel kontaktas för vidare bedömning då med lämpliga åtgärder.



Det finns fönster/ dörrar som är i behov av justering, griper.
Mindre ojämnheter/ golvknirr noterades på golv/ mellanbjälklag.
Sprickor förekommer bitvis vid vägghörn.

Noterade brister bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum/ Matsal



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Kök/ Matplats



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under kyl.
Fuktskydd finns under diskmaskin men leds ej ut framför sparksockel.
Främre ben på kyl/ frys står ej ovan monterat fuktskydd.

Utan fuktskydd / noterade brister kan medföra att det blir svårt att upptäcka eventuella läckage.
Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd/ led ut fuktskydd.



Rör/ slang i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.

Rör/ slang med kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Köksblandaren saknar vridstopp.
(utloppspipen går att vrida ut över bänkskivan).

Detta kan leda till att vatten rinner ut till omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.



Entréplan / Groventré



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Wc

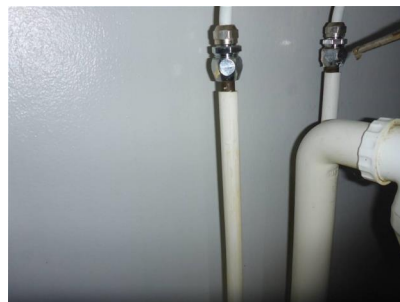


WC-stolen är lös.

Det finns risk för fuktskador eftersom WC-stolen är lös. Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.

Rör till vaskblandare är ej fixerade mot vägg.

Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Fuktindikering utfördes på golv med avvikande indikationer vid vaskavlopp.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av de indikationer som indikerats samt för eventuell åtgärd.

Entréplan / Sovrum



Inget att notera.

Övre plan / Trappa



Rör med kopplingar finns infällda i vägg mot våtrum.

Risk finns att eventuellt läckage inte upptäcks, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Ribbor finns ej monterade på nederkant trappa.

Risk finns för fallskador.



Övre plan / Allrum/ Hall



Inget att notera.

Övre plan / Bad/ Wc



Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.



Planfall noterades på golv utanför badzon.

Vattenavrinning från vask är bristfällig vilket troligtvis beror på att rör/ vattenlås är i behov av rengöring.

För eventuella åtgärdsförslag med då lämplig åtgärd kan en VVS-fackman med fördel kontaktas.

Övre plan / Sovrum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Källarplan / Allmänt



Puts- och fuktgenomslag finns på källarväggar.

Fuktindikering utfördes på yttervägg med avvikande indikationer högt upp på vägg.

Noterade brister/ indikationer invändigt på källarytterväggarna är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.

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

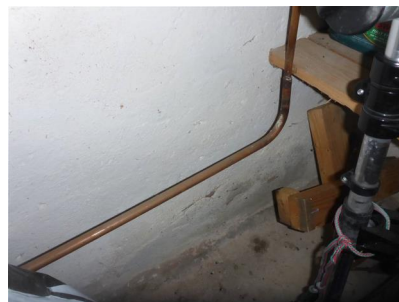


Källarplan / Tvättstuga



Det finns rör mot vägg/ undersida mellanbjälklag som ej är fixerade mot vägg/ bjälklag.

Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Golvbrunn i utrymmet är av gjutjärn och är rostangripen.

Byt brunn vid framtida renovering.

Källarplan / Pannrum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Källarplan / Förråd väster



Rötskador noterades bräda monterad på undersida mellanbjälklag vid vägghörn åt sydöst.

Fuktindikeirng utfördes utan anmärkning.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av noterad rötskada samt för eventuell åtgärd.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Rikard Rydberg
Namn

Lund
Kontor

2026-01-22
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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 krypgrund 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/Anlöpnig	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 krypgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
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.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Krypgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma 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.

69497820

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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.
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 1

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 köpargenomgång innan köpet genomförs. Vid en köpargenomgång 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 nå 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 visat. 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.

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.

69497820

Överlåtelsebesiktning nivå 1

- 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 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.

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 kopplat 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



Tekniska livslängder

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

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. Fuktproblemen 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 fuktspärr i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

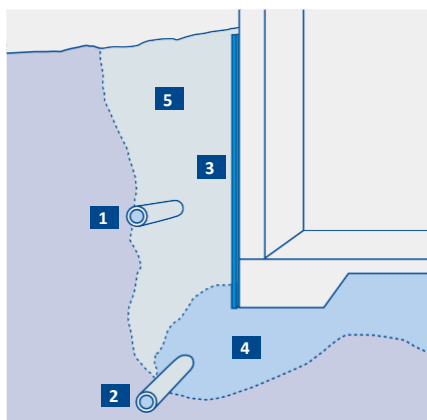
Att tänka på

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

Tips

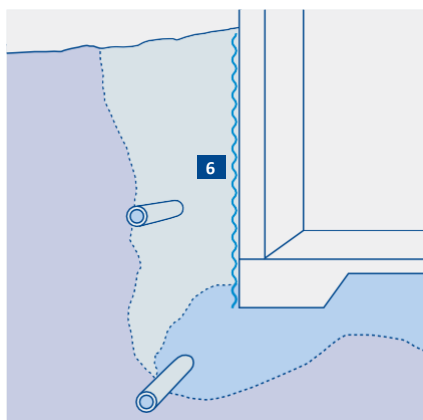
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



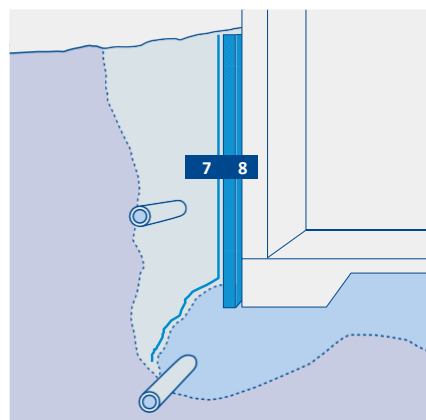
Fuktspärr med asfaltstrykning

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



Fuktspärr med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärr med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

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.

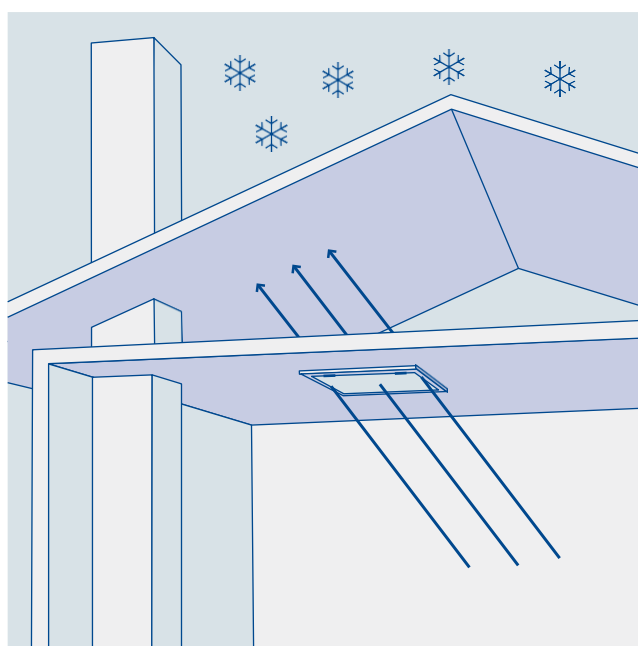
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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. Självklart 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

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, kontakta oss på 075-245 10 00.