

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Pollux 6	
Fastighetsägare:	
Fastighetsadress: Vegagatan 19	
Postnummer: 224 57	Ort: Lund

Uppdragsgivare

Namn: Jörgen Mikael Törnqvist	
Adress: Vegagatan 19	
Postnummer: 22457	Ort: Lund

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-07-27	Protokollnummer: 69773411
Temperatur: 18 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Rikard Rydberg	
E-post: rikard.rydberg@anticimex.se	
Kontor: Lund	
Närvarande: Fastighetsägarna Rikard Rydberg, Anticimex	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



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 2

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarigare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktig byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1943	Fönster: Isolerglasfönster och 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2002	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump, kamin och öppen spis
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor, plåt ovan kupa på takfall öster samt balkong	Grundkonstruktion: Källare och krypgrund (2st) med träbjälklag
Stomme, material: Trä/ lättbetong	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts och träpanel	Garage: Fristående garage, papp ovan ett låglutande tak, tegel/ puts på fasad, lättbetongstomme, betongplatta mot mark.

Övrigt:

Förråd på tomt, ingår ej i besiktningen.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägarna lämnat följande upplysningar:

- Man har bott i huset sedan 1995.
- Tillbyggnader har uppförts åt söder och väster 2002 med grundläggning kryppgrund. Utfört i egen regi.
- Yttertak ovan ursprunglig del på bostadsbyggnad och garage är äldre. Takpapp ovan garage monterades ca 2009. Nya hängrännor och stuprör har monterats ca 2015.
- Isolerglasfönster har monterats ca 1998.
- Ny garageport har monterats ca 2020.
- Nikeplattor har monterats mot äldre träpanel/ fasad och putsats. Luftspalt finns.
- Utvändigt fuktskydd runt källargrund är äldre. Innan tillbyggnader byggts har grundmur på dessa delar stryks med tjära.
- Äldre påreglade och isolerade väggar invändigt källarväggar har demonterats. Nikeplattor/ puts har bitvis monterats.
- Kök renoverades 1995.
- Våtrum är äldre, renoverade i egen regi.
- El och VS har renovering har utförts i hela huset ca 1995, utfört av fackman.
- Allmänt underhåll har utförts in/ utvändigt.
- Inga kända fel/ brister finns/ har noterats.
- Kamin är kontrollerad och godkänd. Öppen spis på källarplan är ej kontrollerad/ har ej nyttjats på en längre tid.

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

Utvändigt / Markförhållanden



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

När det finns rabatter och växter nära byggnaden 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.

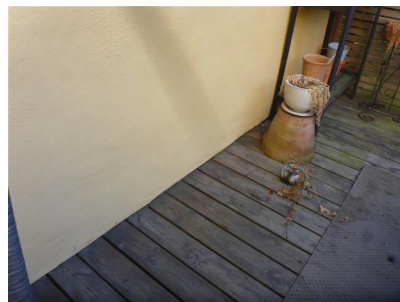
Mark kan med fördel justeras med ett marklut från hus.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Åt sydväst finns det ett trädäck, trädäck är monterat högt upp på sockel mot fasad.

Risk finns för en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner vid ogynnsam väderlek med möjliga fuktskador som följd.



Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockel.
Noterad anmärkning gäller även för garage.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



Det finns ingen räcke monterat vid entrétrappa och vid trappa åt öster.
Räcke monterat vid utvändigt källartrappa åt norr är lågt och stort mellanrum finns mellan ribbor.
Brister finns på trappa åt sydöst, består av lecablock.

Risk finns för fallskador.



Utvändigt / Fasad



Fasadpanel, panel på taklåda, vindskivor och stolpar är i behov av målning/underhåll, torrsprickor finns.
Noterad anmärkning gäller även för garage.
Enstaka panelbrädor på gavelspets åt söder har mindre rötskador.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.
I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fönster/ Dörrar



Det finns fönster/ dörrar med karmar och lister som är i behov av målning/underhåll, torrsprickor och färgsläpp finns. Noterad anmärkning gäller även för garage.

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

För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.



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.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Det finns stuprör där fals på stuprör är 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.



Stuprör åt nordväst är ej fixerat mot fasad, bör fixeras.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak



Yttertaket ovan ursprunglig del och kupa är äldre.
Det finns takpannor vid vinkelränna åt sydväst som sitter ur läge.
Ståndplåtar monterade på takfall väster är inputsade, brister finns på anslutning mot fasad/ takfall åt nordväst.
Mosspåväxt finns.

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.



Skorstenen ovan ursprunglig del saknar väderskydd.

Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/ murstocken.

En fackman kan med fördel kontaktas för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.

Utvändigt / Vind



Lucka till utrymmet är placerad invändigt bostad på övre plan i hall.
Ångspärr finns ej monterad i vindsbjälklag.

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



Det finns en ventilationskanal i utrymmet som ej är isolerad.

Risk finns för kondensbildning i kanal vid kall väderlek med möjliga fuktskador som följd.

En fackman kan med fördel kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämplig åtgärd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Missfärgningar finns på underlagstak mot skorsten. Skorstensputs ligger upp och mot underlagstak.

Fuktindikering utfördes i missfärgningar utan anmärkning.

Noterade missfärgningar kan vara tecken på att inläckage skett.

Vi rekommenderar att en takfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av noterade missfärgningar samt för eventuell åtgärd.



Utvändigt / Balkong



Inget att notera.

Utvändigt / Krypgrund väster



Lucka/ fönster till utrymmet är placerad invändigt källarplan i pannrum. Ventil i grundmur är öppna, det finns ett avdunstningskydd/ plastfolie ovan mark.

Fuktmätning utfördes i läkt mot blindbotten, fuktkvoten uppmättes till 10%.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.

Utvändigt / Krypgrund söder



Utrymmet är ej besiktningsbart i sin helhet på grund av att lucka ej finns. Ett jalusigaller monterat i sockel åt söder demonterades, i ventilationskanal kan man se att utrymmet är krypbart. Ventil i grundmur är öppna, det finns ett avdunstningskydd/ plastfolie ovan mark.

Fuktmätning utfördes i läkt mot blindbotten, fuktkvoten uppmättes till 14%.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Vi rekommenderar att en lucka tas upp så att utrymmet blir besiktningsbart i sin helhet och att en besiktning utförs.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Garage



Stuprör är ej fixerat mot omvinkningskupa monterad mot hängränna, otätheter finns.

Noterad brist/ otäthet kan medföra en ökad fuktbelastning på närliggande konstruktioner som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Takpappen är äldre.

Eftersom takpappen är äldre har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador.



Det finns ingen tröskelplåt monterad vid dörr åt söder.
Otätheter finns på dörr/ mot karm.

Noterade brister/ otätheter medför risk för vatteninträngning/ ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



Mindre fuktgenomslag noterades på nederkant ytterväggar blottat från insida garage.

I äldre hus av lättbetong är det normalt med en viss fuktighet vid de nedersta delarna av väggarna. Detta beror ofta på att fuktskyddet mellan betongplatta och lättbetongstommen är slitet. Detta innebär oftast inte något problem om man inte låter något organiskt material vara i kontakt med dessa ytor. Vilket då kan resultera i mikrobiell påväxt med mikrobiell lukt som följd.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Sprickor finns på lättbetoingstommen blottat från insida garage.

Bedöms ej lett till några bakomliggande skador.



Otättheter finns på taklåda.

Risk finns för skadedjursintrång.



Bitvis är tegelfogar vittrade.

Algpåväxt finns på putsad fasad åt norr.

Bedöms ej lett till några bakomliggande skador.



Hela huset / Allmänt



Det saknas tätning mellan radiatorrör och ytgolv vid ett par radiatorer.

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.

Montera täckbrickor.



Det finns fönster/ dörrar som är i behov av justering, griper.

Bitvis noterades ojämnheter och knirr på golv/ mellanbjälklag.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

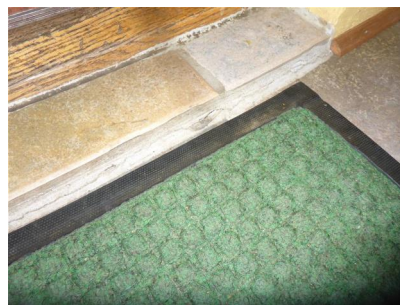
I sovrum väster på övre plan finns det inget tilluftsventilation.
I tvättstuga på källarplan finns det både till och frånluftsventilation, detta kan hämma luftväxlingen från övriga utrymmen.

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.

Enstaka mindre sprickor förekommer i husets vägg/ golvhörn.

Sprickor uppstår pga av att hus normalt sätter sig efter byggnationen, sprickor kan även förekomma pga att träkonstruktioner kan röra sig i samband med variationer i luftfuktigheten.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/ Wc



Utrymmet är äldre och brister noterades t ex.
Golvbrunnsmanschett är felskuren och ligger in under klämring.
Rör genomföring finns i golv utanför duschzon.
Avloppsstos till vaskavlopp är monterad under golvnivå.
Otätheter finns på vägg vid rör genomföringar blottade i vaskskåp.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Då utrymmet är äldre och brister noterats medför detta en ökad risk för vatteninträngning till närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Kök



Rör i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.

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



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

Entréplan / Mat/ Allrum



Det finns ett eluttag mot yttervägg norr som är bristfälligt monterat.

Montera i rätt läge.



Entréplan / Vardagsrum



Det finns inget räcke vid trappa.

Risk finns för fallskador.



Invändigt don finns ej monterat på spaltventil ovan fönster åt öster.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Trappa



Handledare är bitvis bristfälligt fixerat.

Fixera handledare.



Övre plan / Hall



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum väster



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum norr/ Förråd (3st)



Inget att notera.

Övre plan / Bad/ Wc



Utrymmet är äldre och brister noterades t ex.
Golvbrunnsmanschett är felskuren och ligger in under klämring.
Rörgenomföring finns i golv i och utanför badzon.
Avloppsstos till vaskavlopp och tätskikt på golv med uppvik väggar i förråd är ej besiktningbara.
Otätheter finns på vägg vid radiatorrörsgenomföringar.
Brister noterades på golvlutning mot brunn.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Då utrymmet är äldre och brister noterats medför detta en ökad risk för vatteninträngning till närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



Övre plan / Sovrum sydöst



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre.

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



Bitvis har Nikeplattor och falskt korsvirke monterats mot ytterväggar. Fuktindikering utfördes på falskt korsvirke mot vägg/ golvvinkel med avvikande indikationer.

Risk finns för uppfuktning av organiskt material på grund av naturlig markfukt underifrån.

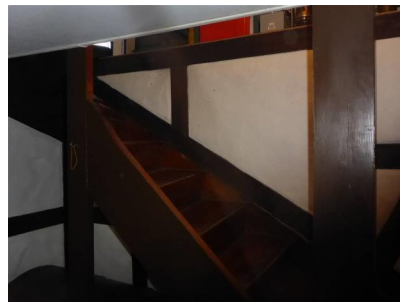
Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av de indikationer som indikerats samt för eventuell åtgärd/ demontering av organiskt material.

Källarplan / Hall/ Allrum



Det finns inga ribbor monterad i trappa.

Risk finns för fallskador.



Källarplan / Pannrum/ Groventré



Det finns rör med kopplingar som ej är fixerade mot undersida mellanbjälklag.

Det finns en rörkoppling som är rostangripen.

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

En VVS-fackman kan med fördel kontaktas för vidare bedömning då med eventuell åtgärd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Tvättstuga



Utrymmet är äldre.
Bomljud noterades bitvis på klinker mot golv.
Golvbrunn är av gjutjärn och är rostangripen.
Det finns inget stopp i vaskblandare.

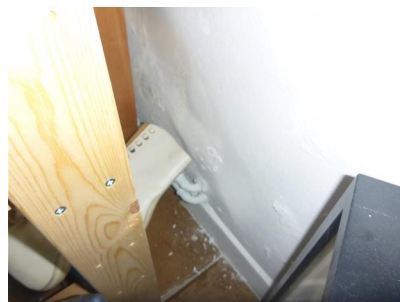
Då utrymmet är äldre och brister noterats medför detta en risk för vatteninträngning till närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.

Källarplan / Förråd



Fuktgenomslag finns på innervägg mot tvättstuga, fuktindikering utfördes med avvikande indikationer.

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



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Rikard Rydberg
Namn

Lund
Kontor

2026-07-29
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöppta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten.
Råspont	Hyvlade och spontade bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttersvägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

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

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

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

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

Fuktindikering

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

Kontroll av konstruktion

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

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen: I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

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

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

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Ansvar och reklamationer

Anticimex tar ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet i det fall uppdraget är betalt. För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningsstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

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

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

Invändigt

Installationer

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

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

Våtrummen

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

Vitvaror

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

Tips!

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

Utvändigt

Tak

Papp, fuktisolering tjära på.....	20
låg lutande takkonstruktion	
Gummiduk på låglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klippis	

Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor-	35
sten, rännalar, ventilation etc.	
Asbestcementskivor/eter-	35
nitskivor (riskavfall)	
Skorsten, murad.....	40
Skorsten, plåt/stål.....	25

Fasad

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

Fönster / Dörrar

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

Dränering källaryttvägg

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

Har du frågor?

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2



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

Vind – ouppvärt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

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

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

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

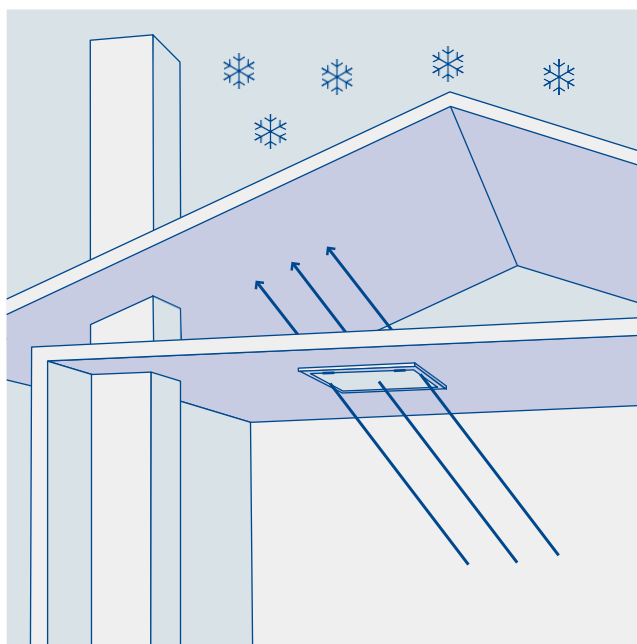
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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

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

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

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



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett ouppvärt, kallt vindsutrymme, kyles 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,