

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Jägmästaren 12	
Fastighetsägare:	
Fastighetsadress: Viltstigen 9	
Postnummer: 226 53	Ort: Lund

Uppdragsgivare

Namn: JOHANSSON, INGELA ANN-CHRISTINE	
Adress: Viltstigen 9	
Postnummer: 22653	Ort: Lund

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-01-27	Protokollnummer: 68798722
Temperatur: 2 °C	Väderlek: Regn
Tekniker: Rikard Rydberg	
E-post: rikard.rydberg@anticimex.se	
Kontor: Lund	
Närvarande: Fastighetsägare Rikard Rydberg, Anticimex	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

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. 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 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.



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: 1978	Fönster: 2-glas kopplade fönster och isolerglasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk frånluft (F)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Direktverkande el (radiatorer) och öppen spis
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor	Grundkonstruktion: Källare med betongbjälklag
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Vidbyggt garage, papp ovan ett låglutande tak, trästomme med träpanel på fasad. Betongplatta mor mark.

Övrigt:

Vidbyggd altan åt öster ingår ej i besiktningen.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren lämnade följande upplysningar:

- Man har bott i huset sedan 1978.
- Yttertak ovan bostadsdel och garage är äldre.
- Isoleringsglas är äldre än 20 år.
- Utvändigt fuktskydd runt källargrund är äldre. Matjord in mot grundmurar har demonterats och återfyllt med stenmassa.
- Ny garageport har monterats för ca 15 år sedan.
- Kök renoverades 2007.
- Våtrum på källarplan är äldre.
- Ny varmvattenberedare installerades 2023.
- Öppen spis är kontrolelråd och godkänd.
- Jordfelsbrytare finns ej.
- Inga kända fel/ brister finns/ har noterats.

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

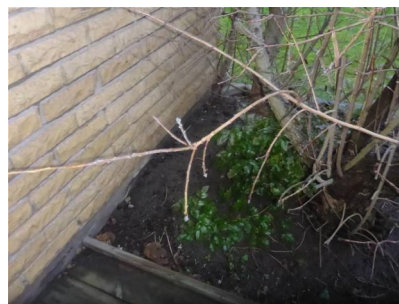
Utvändigt / Markförhållanden



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.

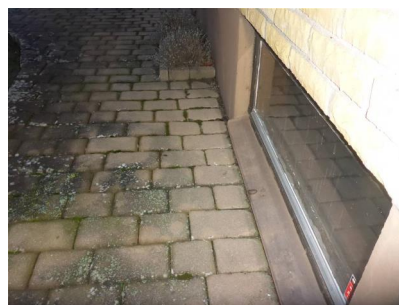
Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Bitvis lutar marken mot huset.

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.



Mark ligger högt upp på sockel mot ett par fönster på källarplan.

Då mark ligger högt upp mot fönster kan detta vid ogynnsam väderlek medföra en ökad fuktbelastning för fönster/ anslutningar med möjliga fuktskador som följd.

Om fuktbelastning noteras på fönster kan en ljusbrunn med fördel monteras.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Frostskador finns på entrétrappa.
Räcke är i behov av målning/ underhåll.

Bedöms ej lett till några närliggande skador.



Utvändigt / Fasad



Det finns sprickor i tegelfogen ovan fönstervalv vid fönster åt söder på entréplan.

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.



Mindre sprickor finns i tegelfasaden.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Det finns inget tät monterat i tegelfogsöppningar i tegelfasad.

När bör monteras för att undvika eventuellt skadedjursintrång.



Algpåväxt finns på fasad åt norr.

Bedöms ej lätt till några bakomliggande skador.



Utvändigt / Fönster/ Dörrar

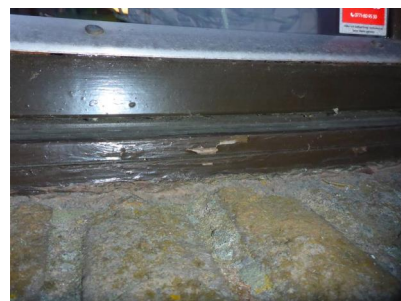


Fönster/ dörrar med smygbrädor är i behov av målning/underhåll, torrspäckor och färgsläpp noterades. Noterad anmärkning gäller även för garage. Rötskador finns i entrédörrskarm och på dörr mot sopskåp placerat i garage. .

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.

Noterade rötskador bedöms ej lätt till några bakomliggande skador.



Isolerglas är äldre.

Isolerglasfönster placerat i wc på entréplan är anlöpt/ missfärgat.

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

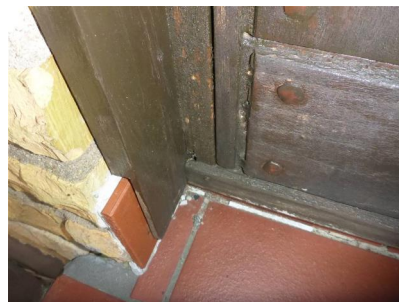
En entreprenör bör kontaktas för ett eventuellt glasbyte där isolerglasfönster är anlöpt.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Det finns ingen tröskelplåt monterad vid entrédörr.
 Noterad anmärkning gäller även för dörr in mot garage.
 En list har monterats vid entrédörr utan avrinning, otätheter finns.
 Tröskel vid dörr in mot garage ligger under nivå på sockel utan avrinning.

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



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



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.



Mindre bakfall noterades på hängrännor och skräp finns.

Rännor bör rensas och om möjligt justeras med ett fall åt stuprör.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre.
Brister noterades på takpannor vid vinkelrännor.
Mindre mängd mosspåväxt finns.

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



Det finns vindsquivor och panel på takutsprång som är i behov av målning/underhåll.

Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.

Utvändigt / Vind



Lucka till utrymmet är placerad invändigt bostad på entréplan.
Lucka till utrymmet sluter ej tätt, missfärgningar finns på vindsbjälklag vid lucka som indikerar på en konvektionsskada/ luftläckage från bostadsdel.

Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

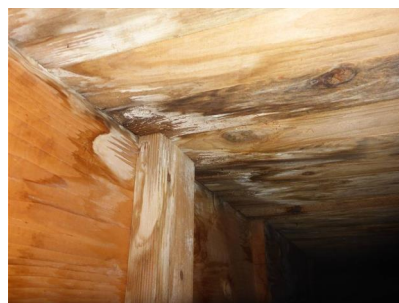
Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden.
Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

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 oppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Missfärgningar finns på underlagstak vid skorstensgenomföring vilket indikerar på att vatteninträngning sker, fuktindikering utfördes i missfärgningar med avvikande indikationer.

Vi rekommenderar att en takfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av noterad missfärgning, avvikande indikationer som indikerats samt för eventuell åtgärd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Det finns ventilationskanaler i utrymmet som är bristfälligt isolerade.

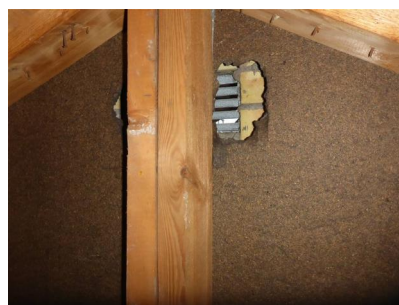
Risk finns för kondensbildning i kanaler vid kall väderlek med möjliga fuktskador i närliggande konstruktioner som följd.



Det finns inget nät monterat i jalusigaller monterade vid gavelspetsar.

Risk finns för skadedjursintrång.

När kan med fördel monteras.



Utvändigt / Garage/ Förråd



Takvatten avleds med hjälp av invändigt stuprör/ takbrunn.

Eftersom vatten från taket avleds med invändigt stuprör finns en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Vanliga orsaker till fuktskador är läckage eller igensatta takbrunnar.



Mark ligger bitvis högt upp på sockel mot fasad.

Då mark ligger högt upp på sockel mot fasad kan detta medföra en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Fasadpanel och panel på taklåda är i behov av målning/underhåll, rötskador finns.

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.

Rötskadat material bör bytas ut.



Yttertaket är äldre.

Missfärgningar finns på underlagstak mot ytterkanter blottat från insida garage vilket indikerar på att vatteninträngning sker. Fuktindikering utfördes i missfärgningar med avvikande indikationer.

Vi rekommenderar att en takfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattning av de brister som noterats, avvikande indikationer som indikerats samt för eventuell åtgärd.



Grannens garagetak ligger nära taklåda, brister finns på anslutningar och skador finns på taklåda samt underliggande konstruktion/ fasad. Missfärgningar finns invändigt garage vid ytterväggshörn åt sydväst.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av de skador/ brister som noterats samt för eventuell åtgärd.

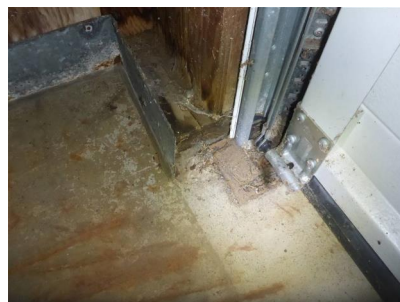


Syllkonstruktionen i garage är blottad vid garageport, syllkonstruktionen är av träskyddsbehandlat virke och det finns inget underliggande fuktskydd.

Fuktindikering utfördes med avvikande indikationer. En avvikande lukt kan noteras i garage.

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

Träskyddsbehandlat virke kan avge en avvikande lukt med luktspridning i utrymmet som följd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Otättheter finns mellan tröskel vid förrådsdörr åt väster och sockel, bör tätas.



Sockel, fasad mm åt söder är ej besiktningsbar på grund av växter mm.

Vi rekommenderar att dessa delar görs besiktningsbara och att en besiktning utförs.



Hela huset / Allmänt



Brister finns i allmänventilationen, det finns sov/ allrum där det ej finns någon tilluftsventilation.

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 eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder på noterad brist.

Sprickor förekommer i husets vägghörn/ på vägg och ojämnheter finns på golv/ mellanbjälklag.
Golvknirr noterades.

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

Bedöms ej lätt till några omkringliggande skador.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Entréhall

✓ Inget att notera.

Entréplan / Wc väster

✓ Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Entréplan / Sovrum nordväst

✓ Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum/ Allrum

✎ Altandörr åt söder är i behov av justering, griper.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.

Entréplan / Kök/ Matplats

⚠ Fuktskydd finns under diskmaskin och kyl/ frys, fuktskydd under diskmaskin leds ej ut framför sparksockel och främre ben på kyl/ frys är ej placerade ovan fuktskydd.

Noterade brister medför ett det kan vara svårt att upptäcka läckage.

För att upptäcka eventuella läckage, led ut fuktskydd/ placera främre ben ovan fuktskydd.

Rör/ slang i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.

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



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Jordade och ojordade eluttag finns i samma rum.

När man blandar jordade och ojordade eluttag i samma rum finns det en ökad risk för personskador.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Missfärgningar finns på ytgolv och sparksockel vid diskmaskin, fuktindikering utfördes utan anmärkning. Ingen deformation finns på ytskikt.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Entréplan / Sovrum sydöst



Inget att notera.

Entréplan / Wc söder



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Sovrum sydväst/ Allrum



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre, mindre fuktgenomslag noterades bitvis på nederkant yttervägg.

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2



I ett par utrymmen på källarplan finns det en uppreglad golvkonstruktion ovan betongplattan på mark. Ett provhål togs upp i konstruktionen med placering i förråd nordöst, i provhål kan man se obehandlade regler ovan betongplattan, spånskiva samt plastmatta som ytskikt. Fuktmätning utfördes i blottad regel, fuktkvoten uppmättes till 17%. 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 %.

En avvikande lukt kan noteras från provhål.



Befintlig golvkonstruktion riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av de fuktvärden som uppmätts, lukt som noterats samt för eventuell åtgärd.

I ett par utrymmen på källarplan är ytterväggar invändigt påreglade. Ett provhål togs upp i konstruktionen åt öster med placering i förråd nordöst, i provhål kan man se obehandlade regler mot yttervägg och spånskiva som ytskikt.

Fuktmätning utfördes i blottad regel, fuktkvoten uppmättes till 17%. 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 %.

En avvikande lukt kan noteras från provhål.



Befintlig väggkonstruktion riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av de fuktvärden som uppmätts, lukt som noterats samt för eventuell åtgärd.

Källarplan / Hall



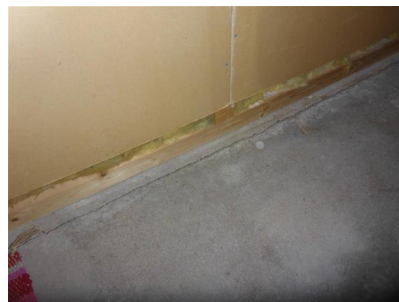
Inget att notera.

Källarplan / Trappförråd



Syllkonstruktionen i innervägg är bitvis blottad i utrymmet, man kan se en obehandlad syll utan något underliggande fuktskydd. Fuktdikering utfördes utan anmärkning.

Avsaknaden av ett underliggande fuktskydd medför risk för uppfuktning på grund av naturlig markfukt med möjliga fukt/ luktskador som följd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Dusch/ Wc/ Bad/ Bastu



Utrymmet är äldre, otätheter finns mot väggar/ dörr på bastu.
Förhöjningsringar finns i golvbrunnar.
Sprickor finns på kakel och bomljud noterades på klinker.
Silicon finns på monterat mellan golvbrunnssil och klinker i duschzon.
Det finns inget tätskikt på golv med uppvik väggar i bastu.
Skador/ missfärgningar finns på trädetaljer under bänkar i bastu.

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.



Färgsläpp/ missfärgningar finns på undersida mellanbjälklag tydlig vid duschzon.
Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Källarplan / Tvättstuga

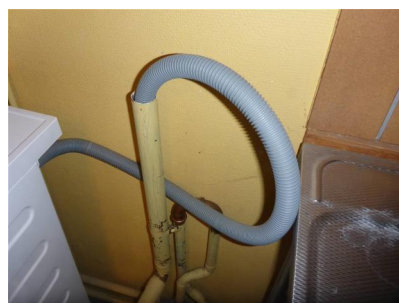


Utrymmet är äldre, det finns inget tätskikt på golv med uppvik väggar.
Bomljud finns på klinkergolv.

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

Slang från tvättmaskin är ej fixerad mot avlopp/ vägg.
Det finns rör mot vägg som ej är fixerade.

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



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Allrum



Det finns en rörlits mot yttervägg åt öster.
En avvikande lukt kan noteras i slits.
Missfärgningar finns på monterad spånskiva samt blottad avloppsrör.
Fuktmätning utfördes på blottad regel, fuktkvoten uppmättes till 23%.
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 byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av de missfärgningar som finns, förhöjda fuktvärden som uppmätts samt för eventuell åtgärd.



Källarplan / Allrum norr



Inget att notera.

Källarplan / Förråd norr



Inget att notera.

Källarplan / Förråd nordöst



Inget att notera.

Källarplan / Entréhall söder



Det finns en lampa mot vägg som ej är fixerad.
En el-fackman bör kontaktas för lämplig åtgärd.



Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

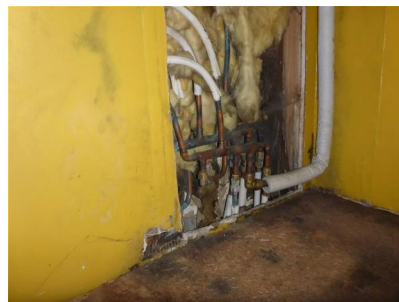
Källarplan / Förråd sydväst



Fuktskada/ mikrobiell påväxt finns på vägg/ understycke i vaskskåp.
En mikrobiell lukt finns.
Rör med kopplingar finns infällda i vägg.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av noterade skador/ brister samt för eventuell åtgärd.



Gruppförteckning över elcentralen saknas.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.

Jordfelsbrytare finns ej.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Skyddsglas saknas.

Montera skyddsglas i säkringshuvarna, alternativt byt ut dem.



Det finns blottade elkablar vid elcentral.

En el-fackman bör kontaktas för vidare bedömning då med eventuell åtgärd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Rikard Rydberg
Namn

Lund
Kontor

2025-01-27
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
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 forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganism	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. Inngolvet 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 bräddor 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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

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

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

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

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. 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, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, 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 samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

Uppdragsgivaren ansvarar för

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

Ansvar och reklamationer

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

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2



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

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

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

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

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

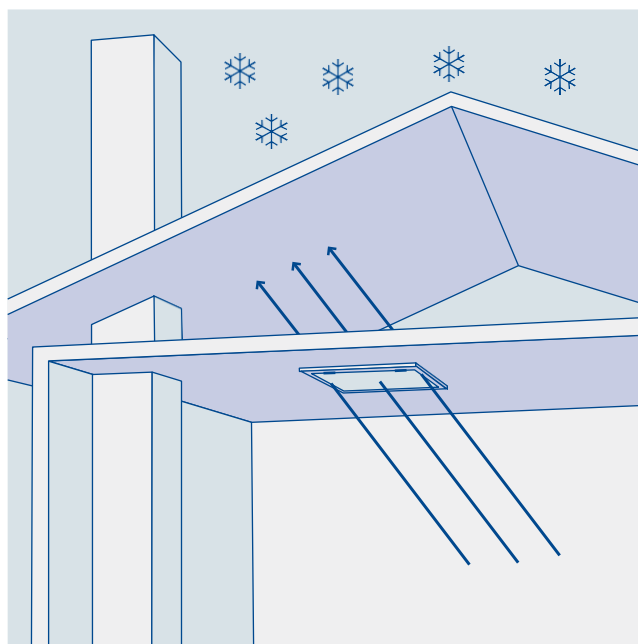
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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

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

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

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



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

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

Tips

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

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

För mer information om fuktproblem på vinden,