

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Torpa 2:2	
Fastighetsägare: Annitan Öhman	
Fastighetsadress: Bjärby Höckgården 4	
Postnummer: 467 91	Ort: Grästorp

## Uppdragsgivare

Namn: Annita Margareta Öhman	
Adress: Bjärby Höckgården 4	
Postnummer: 46791	Ort: Grästorp

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-06-27	Protokollnummer: 68347818
Temperatur: 20 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: John Nicklasson	
E-post: John.Nicklasson@anticimex.se	
Kontor: Lidköping	
Närvarande: Säljare samt Anticimex besiktningstekniker John Nicklasson ÖB	

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Besiktningsteknikerns reflektion

**Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:**

Bostadshus och garage tillhörande mindre jordbruksfastighet. Villan står på kryppgrund och mindre betongplatta utan underliggande isolering. Huset uppfördes 1923 men har senare byggts ut och renoverats i omgångar.

Bostaden är välskött men ålderstigen, jag rekommenderar därför nästkommande ägare att planera för åldersrelaterade renoveringar av husets våtutrymmen i första hand.

Ett våtutrymme beräknas hålla ungefär 30 år och det är vid våtrumsrenoveringar extra viktigt att man endast anlitar certifierade hantverkare som följer dagens branschregler byggnormer samt allmän byggpraxis.

Huset vilar på kryppgrund vilket räknas som en riskfylld typ av konstruktion där det ofta bildas fuktskador. Jag rekommenderar att man låter utföra fukförbättrande åtgärder som t.ex. installation av permanent kryppgrundsavfuktare med undertrycksventilation. Kontakta gärna Anticimex för konsultation och offert.

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. Denna bokas genom mäklaren.

Om man som spekulant till denna fastighet har någon enstaka fråga om noteringarna i protokollet går det bra att maila till mig så återkopplar jag så snart jag har möjlighet, vanligtvis inom 48 timmar. Skriv namn och telefonnummer.

John Nicklasson Anticimex byggnadsmiljö Västra Götaland

john.nicklasson@anticimex.se

0708-21 72 88

68347818

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Besiktningens graderingar



#### Inget att notera

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



#### Mindre brister

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



#### Risk för skador

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



#### Fördjupad undersökning rekommenderas

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



#### Förslag på åtgärder

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



#### Obesiktigad byggnadsdel

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

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1923	Fönster: 2-glas kopplade fönster och 3-glas isoler
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1968	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Gård, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Panelbrädor lagda med bott och lock beklätt med masonit, läkt och betongpannor.	Grundkonstruktion: Torpargrund med putsad grundmur av natursten. Utbyggnad har delvis stängd hög kryppgrund med murad och slätputsad grundmur. Pannrum har äldre typ av betongplatta.
Stomme, material: Trä, timmer och träregelverk	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående garage och förråd

Övrigt:

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har ägt och bebott fastigheten sedan 1959.

1965-1968: Huset byggs ut i två omgångar. Utbyggnad inreds till badrum, tvättstuga och pannrum mm.

1970-tal: Glasveranda byggs in till ny hall. Ovan Glasveranda byggs en balkong.

1978: Huset genomgick en större renovering med b.la. nytt kök och nya ytskick i hela huset.

1980-tal: Yttertaket läggs om med nya betongpannor, läkt och underlagspapp.

1990-tal: Badrum ytskiktsrenoveras.

2014: Det läggs in klinker på golvet i tvättstugan.

2017: Nytt porslin i badrum.

Värmekälla byts från tidigare vedeldad panna till luft/vattenvärmepump.

2021: Flertalet fönster på husets framsida byts till nya 3-glas isoler.

Ytterpanelen byts på utbyggd entre och gavelvägg mot badrum.

Vatten kommer från egen djupborrad vattenbrunn.

Avlopp går via egen 3-kammarbrunn med infiltrationsbädd. Infiltrationsbädden gjordes för ungefär 10-15 år sedan. Slamtömning sker årsvis.

Kommunalt vatten, avlopp och fiber finns i området.

Ovanstående uppgifter är lämnade muntligt av säljare på plats.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till grundmur.

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.



#### Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

68347818

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Fasad

- ⚠ Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



- ⚠ Enstaka panelbrädor har mindre rötskador. Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

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

Stora delar av husets panel är ålderstigen med torrsprickor.



### Utvändigt / Dörrar

- ⚠ Dörr är i behov av målning/underhåll.

Tröskelbleck saknas under dörr till pannrum.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.

Montage av tröskelbleck rekommenderas.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Fönster



Fönster har färgsläpp och torrsprickor.

Fönsterfoder står dikt an fönsterbleck.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Foder mot plåtbleck riskerar att suga fukt och få rötskador på sikt.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas nära husliv.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd.



### Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre.

Mosspåväxt noteras på takpannor.

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



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Låglutande tak med plåttäckning



Låglutande tak har fel taktäckning.

Taktäckningen av plåt är inte anpassad till taklutningen. Risk finns för läckage med fuktskador som följd.



### Utvändigt / Plåttak över badrum och grovkök

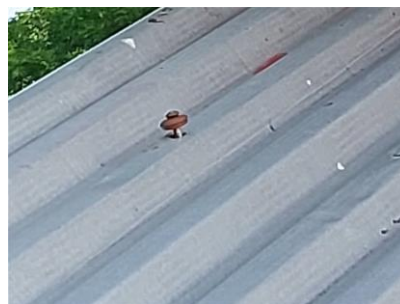
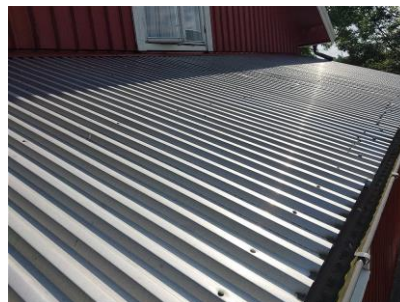


Äldre plåttäckning som är spikad med klockspik.

Flera spik/skruvhål är öppna och kan släppa in vatten under plåt.

Klockspik "kryper" med tiden och kan orsaka inträngande fukt.

Jag rekommenderar kontakt med fackman för byte av ålderstigen plåttäckning.





## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Taklyft/takkupa



Låglutande tak har fel taktäckning.

Taktäckningen av plåt är inte anpassad till taklutningen. Risk finns för läckage med fuktskador som följd.



### Utvändigt / Vind



Vind är svårigen åtkomlig via smal spalt mellan yttertak och innervägg av timmer.

Vindsutrymmet besiktigas därför från anliggande stegen.

Delar av vindsutrymmet kan ej ses.

Uppmätt fuktkvotsvärde var vid besiktningstillfället 9%. Risk för mikrobiell påväxt börjar vid 17%.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Sidovind



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.

Mindre undercentral.



### Utvändigt / Stenlagd altan



Inget att notera.

### Utvändigt / Balkong



Balkongtrall har ålderstigen underliggande plåttäckning.

Då plåttäckning under balkongtrall är ålderstigen och rostar rekommenderar jag att man framöver planerar för byte.

Större del av plåttäckning går ej att besiktiga p.g.a. täckande trallgolv. Det är viktigt att anslutning mellan plåt och husvägg är korrekt utförd och tät, annars innebär detta en ökad risk för inträngande fukt i väggkonstruktionen.

Man bör lyfta på trallen och kontrollera plåttäckning framöver.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Utvändigt / Krypgrund



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador.

Fuktkvoten uppmättes till 18%. Risk för mikrobiell påväxt börjar vid 17%.

På markytan ligger träflisor och annat organiskt material.

För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare. Läs Anticimex faktablad om uteluftsventilerade krypgrunder för tips och råd.

Markytan bör städas ren och täckas med åldersbeständig plastfolie.

Grundmuren är otät och glipar.



### Övre plan / Allmänt



Tilluftssventiler saknas.

Eftersom friskluftsventiler inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera.

Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för undersöka och säkerställa ventilationssystemets funktion.

Det bör monteras friskluftsventiler i samtliga sovrum och allrum.

68347818

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---



Golv är ojämna/lutar.

---

### Övre plan / Hall



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

---

### Övre plan / Toalett



Toalettutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.



---

### Övre plan / Kallgarderob



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

---

### Övre plan / Garderob




Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---


---

### Övre plan / Sovrum 3

 Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 4

 På vägg närmast garderobsdörrar finns missfärgningar noterade.


Enligt fastighetsägare kommer missfärgningar av stänk vid strykning genom åren.

Inga förhöjda fuktindikationer kunde uppmätas vid besiktningstillfället.




---

### Övre plan / Kallgarderob

 Inget att notera.


---

### Entréplan / Entréhall med trappa

 Inget att notera.


---

### Entréplan / Kapprum under trappa

 Inget att notera.

---

### Entréplan / Allrum/tv-rum

 Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp och under kyl/frys.

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 godkända fuktskydd.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Passage



Inget att notera.

### Entréplan / Dusch/Toalett



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Äldre golvbrunn av plast som är tillverkade före 1991 och som ska bytas vid nästkommande renovering.

Rör genomföringar finns i golvet.

Ovanstående noteringar innebär ökad risk för fuktskador.

Man bör planera för en åldersrelaterad renovering framöver.




Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.


68347818

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Entréplan / Grovkök

 Inget att notera.

### Entréplan / Tvättstuga

 Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med fuktskador som följd.

Kakelplattor har släppt på vägg.

Rör genomföringar förekommer i golvet.

Ovanstående noteringar innebär ökad risk för fuktskador.

Jag rekommenderar att man planerar för en åldersrelaterad renovering framöver.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Entréplan / Pannrum med luft/vattenpump



Golvbrunn finns inte i utrymmet.

I denna typ av utrymme bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



Jordfelsbrytare finns installerad vid el-centralen, gruppförteckning noteras.



### Entréplan / Vardagsrum med matplats



Inget att notera.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Byggnadsbeskrivning Garage (uppvärmt)

Byggnadsår: 1984	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1½-plan	Värmesystem: Ej uppvärmt förutom ett inrett rum med el-radiator.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Råspont, boardskivor, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Träregeilverk	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: -

Övrigt:

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Besiktningens utlåtande

#### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

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

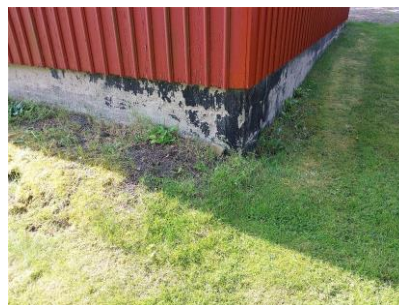
---

##### Utvändigt / Markförhållanden



Gräsmatta slutar dikt an sockeln med risk för ökad fuktbelastning.

Markytan närmast byggnader rekommenderas bestå av minerogena material såsom grus och/eller sten.



---

##### Utvändigt / Sockel



Sockel behöver putsas om och målas.



---

##### Utvändigt / Fasad



Enstaka panelbrädor har mindre rötskador. Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

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



## Överlåtelsebesiktning nivå 2



---

### Utvändigt / Dörrar



Tröskelbleck saknas under dörr.

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



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Fönster



Fönster har färgsläpp och torrsprickor.

Fönsterfoder står dikt an fönsterbleck, vilket kan orsaka fuktuppsug och rötskador.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

I framtiden bör fönsterbleck göras om.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas nära husliv.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd.



### Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre.

Mosspåväxt noteras på takpannor.

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.

Mossan bör tas bort i en snar framtid, annars ökar risken för inläckage.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Vind



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes vid besiktningstillfället till <8 %. Risk för mikrobiell påväxt börjar vid 17%. Detta värde varierar dock under året beroende på årstid och utomhusklimat.



### Garage invändigt / Garage



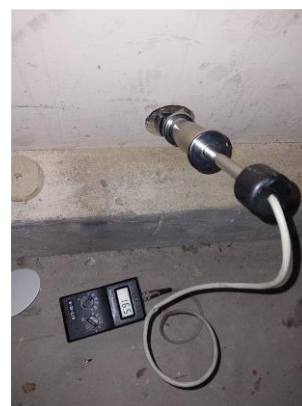
Fuktkontroll av väggssyllar.

Vid kontroll av väggssyllar uppmättes fuktvärden nära kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt men normal lukt upplevdes. Fuktkvoten uppmättes till 16-18%. Risk för mikrobiell påväxt börjar vid 17%.

Det är viktigt att man ser över takavvattning/stuprör osv. Så att regnvatten från tak leds bort från garaget.

Vid framtida större renoveringar av garaget kan man med fördel öppna väggar och tillse att det finns syllpapp under syllar.

Fuktkvoten mättes i både syll och stående träregel.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

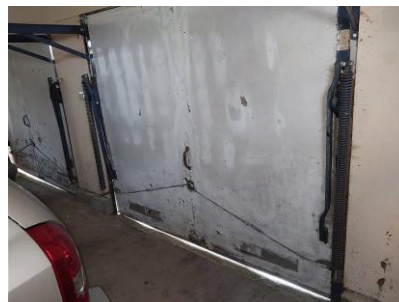


Äldre garageportar med fjädermekanism.

Dessa kan orsaka personsador om de går sönder.

Portar är otäta vilket innebär risk för värmeläckage och även risk för inträngande skadedjur.

Byte av ålderstigna portar rekommenderas på sikt.



### Garage invändigt / Förråd



Jordfelsbrytare finns ej.

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

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



### Garage invändigt / Gästrum



Betongplatta på mark med uppreglat och isolerat golv finns.

Befintlig golvkonstruktion och eventuella väggsyllar 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. Om golvkonstruktion och syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*John Nicklasson*  
Besiktningsteknikers underskrift

John Nicklasson  
Namnförtydligande

Lidköping  
Kontor

2024-06-28  
Datum

68347818

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

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. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

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

### Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

<b>Anlöpta/Anlöpnig</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>Flytande golv</b>	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsikvor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
<b>Kryppgrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	Ett byggnadsmaterial i 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.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
<b>Platta på mark</b>	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
<b>Radon</b>	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
<b>Torpargrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Besiktningens omfattning och undantag

#### Syfte

Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/ eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet 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 aktuell 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

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. 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 besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. 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 lukt relaterade 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.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

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.

### 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 provhåltagning 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 utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningsstillfället. Försummas den här reklamationsfristen 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 som om köparen själv varit uppdragsgivare.

#### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. 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.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. 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, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna 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 en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller [sweden.privacy@anticimex.se](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Läs mer på [anticimex.se/personuppgifter](https://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.