# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

### Fastighetsuppgifter

| | |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning: Eriksberg 29:15 | |
| Fastighetsägare: Håkan Arne Rydin & Camilla Björkman | |
| Fastighetsadress: Bruksvägen 6 | |
| Postnummer: 752 41 | Ort: Uppsala |

### Uppdragsgivare

| | |
|---|---|
| Namn: Håkan Arne Rydin | |
| Adress: Bruksvägen 6 | |
| Postnummer: 75241 | Ort: Uppsala |

### Anticimex uppgifter

| | |
|---|---|
| Besiktningsdatum: 2026-10-15 | Protokollnummer: 69996316 |
| Temperatur: 8 °C | Väderlek: Molnigt |
| Tekniker: Christoffer Borefur | |
| E-post: c.borefur@Anticimex.se | |
| Kontor: Uppsala | |
| Närvarande: Håkan Arne Rydin & Camilla Björkman | |

Anticimex®

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1 ½-plansvilla med källare ursprungligen uppförd 1926 och tillbyggd 2003. Sammanfattningsvis bedöms byggnaden vara i gott skick samt väl underhållen där nuvarande ägare renoverat löpande sedan de förvärvade fastigheten år 1992.

En notering som särskilt bör påtalas är att fuktfläckar noterades på underlagstaket lokalt vid takluckan där även förhöjda fuktvärden uppmättes, vilket är ett tecken på pågående läckage. Förslagsvis kan takentreprenör eller plåtslagare kontaktas.

Vidare finns tecken på nedre plan att källarens utvändiga fuktskydd inte fungerar tillfredsställande. Då utrymmena på källarplan används som "biutrymmen" och det inte förekommer några inredda rum, bedöms inte risken för kringliggande skador vara stor om en omdränering inte genomförs i direkt närtid.

Därtill finns mikrobiell påväxt på underlagstaket som är ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden, vilket är vanligt förekommande på hus med självdragsventilation. För att komma tillrätta med detta kan ventilationen i bostaden behöva förbättras (oftast genom installation av ett mekaniskt ventilationssystem) samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget tätas. Förslagsvis kan ventilationsentreprenör kontaktas för kontroll samt åtgärd.

Vid frågor är man välkommen att kontakta mig som besiktningstekniker. Skicka gärna ett mejl eller sms om att du önskar bli uppringd samt vilken adress det gäller, så hör jag av mig inom kort.

Hälsningar,

Christoffer Borefur
E-post: c.borefur@anticimex.se
Telefon: 073-047 98 72
Anticimex Uppsala

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Besiktningens graderingar

### Inget att notera

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

### Mindre brister

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

### Risk för skador

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

### Fördjupad undersökning rekommenderas

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

### Förslag på åtgärder

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

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

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

| | |
|---|---|
| Byggnadsår:<br>1926 | Fönster:<br>• Entré- och övre plan: 3-glas isolerfönster<br>• Källarplan: 2-glasfönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:<br>2003 | Ventilation:<br>Självdrag (S) |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1 ½-plan med källare | Värmesystem:<br>Fjärrvärme med radiatorer och golvvärme* |
| Taktyp, takbeläggning:<br>• Allmänt: Mansardtak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor<br>• Terrass: Låglutande tak och falsad plåt<br>• Tillbyggnad: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor | Grundkonstruktion:<br>• Ursprunglig del: Källare med betongsula<br>• Tillbyggnad: Krypgrund |
| Stomme, material:<br>Plank / Trä | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt |
| Fasad:<br>Stående träpanel | Garage:<br>Fristående carport och förråd |

Övrigt:
* Vattenburen golvvärme finns i entréhall och groventré

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Besiktningsutlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar och handlingar lämnade av fastighetsägare som förvärvade fastigheten år 1992:

- 1992 - Duschrummet på entréplan byggdes
- 1992 - Planlösningen på övre plan byggdes om (tidigare lägenhet med kök och toalett)
- 1992 - Elanläggningen drogs om förutom vissa delar på källarplan
- 1992 - Gjuten platta och installation av el och vatten för tvättmaskin i källaren
- 1994 - Yttertaket lades om
- 1994 - Terrassen renoverades med nytt plåttak och balkongräcke
- 1998 - Köket renoverades och kyl/frys och spis byttes
- 1998 - Frysboxen i källaren installerades
- 2003 - Groventrén byggdes till
- 2003 - Tidigare källartrappa byggdes om
- 2003 - Ytterväggar tilläggsisolerades och fasadpanelen byttes (tidigare "Eternitplattor")
- 2003 - Ytterdörrar och fönsterna på entré- och övre plan byttes till isolerfönster
- 2003 - Elcentralen vid källartrappan byttes och jordfelsbrytare installerades
- 2003 - Vattenburen golvvärme installerades i entréhallen
- 2005 - På grund av vattenskada orsakad av diskmaskinen byttes golvet i köket
- 2010 - Diskmaskin och torktumlare byttes
- 2014 - Avloppet till kommunens ledningar byttes på grund av rötter och spolbrunn monterades
- 2014 - Fjärrvärmeväxlaren byttes och radiatorerna på källarplan installerades
- 2016 - Fasadpanelen och sockel målades om
- 2018-10-15 till 2018-12-19 - Långtidsmätning av radon genomfördes där årsmedelvärdet uppmättes till 90 Bq/m³

I övrigt informerades om att fukt kan tränga in på källarplan

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

#### Utvändigt / Markförhållanden

Växter finns i anslutning till byggnaden.

#### Utvändigt / Sockel / Grundmur

Sprickor samt puts- och färgsläpp finns i sockel/grundmur.

#### Utvändigt / Krypgrund

Krypgrunden för tillbyggnaden har ej besiktigats då lucka till utrymmet saknas.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och i värsta fall rötskador.

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Utvändigt / Fasad

Delar av tillhörande träkonstruktioner har rötskador, färgsläpp och torrsprickor.

## Utvändigt / Dörrar

Inget att notera.

## Utvändigt / Fönster

Källarfönster har färgsläpp och torrsprickor. Vidare är enstaka glasrutor på källarplan spruckna.

## Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Inget att notera.

## Utvändigt / Terrass

Balkongräcke har färgsläpp och torrsprickor. Vidare förekommer mindre rötskador.



Anticimex®

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Utvändigt / Tak

Fuktfläckar noterades på underlagstaket lokalt vid takluckan där även förhöjda fuktvärden uppmättes.

Se utrymme "Utvändigt / Vindar" för vidare information.

---

I övrigt noterades följande för yttertaket:
• Vissa äldre plåtdetaljer byttes inte ut i samband med takomläggningen
• Mosspåväxt finns på betongpannor
• Väderskydd finns inte ovan skorsten

---

Besiktning av yttertaket för den ursprungliga delen har genomförts från mark samt taklucka, och taket för tillbyggnaden har kontrollerats från mark samt anliggande stege.

## Utvändigt / Vindar

Underlagstaket har fuktfläckar lokalt vid takluckan där även förhöjda fuktvärden uppmättes.

Fuktfläckar kan vara tecken på ett pågående läckage.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Förslagsvis kan takentreprenör eller plåtslagare kontaktas för kontroll samt åtgärd.

---

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 gärna bifogat Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

---

Vinden är tilläggsisolerad.

Eftersom vindsbjälklaget tilläggsisolerats har klimatet på vindsutrymmet ändrats, främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Utvändigt / Vindar

Vindsutrymmet för tillbyggnaden har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas. Vidare kunde inte underlagstaket på övre plan (snedtaket) samt plåttaket för terrassen kontrolleras på grund av parallelltak (isolerat underlagstak).

## Hela huset / Allmänt

Delar av elanläggningen i huset är äldre och jordfelsbrytare finns enbart installerad för elcentralen placerad vid källartrappan.

---

Delar av husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem är äldre.

---

Golvknarr och sprickor förekommer.

Detta bedöms vara normalt och beror inte på underliggande skador.

## Entréplan / Entréhall

Inget att notera.

## Entréplan / Passage

Inget att notera.

## Entréplan / Hall

Inget att notera.

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Entréplan / Dusch / Toalett

Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt. Vidare förekommer otäta skarvar samt är toalettstolen skruvad, och inte limmad.

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. Läs gärna mer på www.bkr.se eller www.gvk.se vid val av behörig våtrumsentreprenör, och www.sakervatten.se för auktoriserat vvs-företag.

---

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

## Entréplan / Groventré

Inget att notera.

## Entréplan / Vardagsrum

Inget att notera.

## Entréplan / Allrum

Inget att notera.

## Entréplan / Kök / Matplats

Avloppsslangen från diskmaskinen är inte fast förankrad och fuktskydd finns inte under kyl/frys eller i diskbänksskåp.

Anticimex®

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Övre plan / Hall

Inget att notera.

## Övre plan / Sovrum 1

Inget att notera.

## Övre plan / Sovrum 2 / Kontor

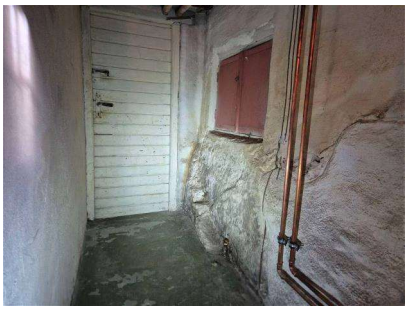
Inget att notera.

## Övre plan / Sovrum 3 / Klädkammare

Inget att notera.

## Källarplan / Allmänt

Puts- och färgsläpp finns på källarväggar. Vidare informerade fastighetsägare om att fukt kan tränga igenom.



Puts- och färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.

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

---

Trädetaljer i kontakt med betonggolv och källarvägg.

Trädetaljer (trösklar, innervägg med mera) kan via kapillärkraft bli fuktiga, vilket kan leda till fuktskador. Vid misstanke om detta bör dessa delar bytas ut.



Anticimex®

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Källarplan / Hall / Förråd

Inget att notera.

## Källarplan / Verkstad / Fjärrvärme

Inget att notera.

## Källarplan / Tvättstuga / Bastu

Inget att notera.

## Källarplan / Badrum / Toalett

Utrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan därmed vara nedsatt.

## Källarplan / Matkällare

Inget att notera.



Anticimex®

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Byggnadsbeskrivning Carport och förråd

| | |
|---|---|
| Byggnadsår:<br>Angavs ej | Fönster:<br>Enkelglas |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:<br>1993 | Ventilation:<br>Självdrag (S) |
| Hustyp, antal våningar:<br>Annat, 1 ½-plan | Värmesystem:<br>Ej uppvärmt |
| Taktyp, takbeläggning:<br>• Förråd: Mansardtak, råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor<br>• Carport: Låglutande valmat tak, boardskivor, läkt och takpanneplåt | Grundkonstruktion:<br>• Förråd: Betongsula<br>• Carport: Plintar |
| Stomme, material:<br>• Förråd: Betong<br>• Carport: Trä | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt |
| Fasad:<br>Puts | Garage:<br>Fristående carport och förråd |

Övrigt:
Byggnaden är ihopbyggd med grannbyggnad

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Besiktningsutlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar och handlingar lämnade av fastighetsägare:

- 1993 - Carporten byggdes
- 2007 - Yttertaket lades om
- 2007 - Mellanbjälklaget förstärktes på grund av tidigare sättningar
- 2007 - Reparation och höjning av trösklar (hindrar smältvatten från att rinna in)

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

#### Utvändigt / Markförhållanden

Marken lutar mot byggnaden och växter finns i anslutning till grund.

#### Utvändigt / Sockel

Sprickor finns i sockel.

#### Utvändigt / Fasad

Den putsade fasaden har mindre puts- och färgsläpp samt förekommer sprickor. Vidare har tillhörande träkonstruktioner färgsläpp och torrsprickor.

#### Utvändigt / Dörrar

Dörrar har färgsläpp och torrsprickor.

#### Utvändigt / Fönster

Fönster har färgsläpp och torrsprickor.

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Inget att notera.

## Utvändigt / Tak

Takfotsplåt saknas och mosspåväxt finns på tegelpannor.

---

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark samt anliggande stege.

---

Underlagstaket har äldre fuktfläckar.

Noterade fuktfläckar uppstod innan takomläggningen.

---

Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån förrådet.

## Utvändigt / Carport

Låglutande tak har fel taktäckning. Vidare är plåtanslutningen från taket uppvikt direkt mot den putsade fasaden.

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

---

Underlagstaket består av boardskivor.

Eftersom underlagstaket består av boardskivor utan yttre täckning av papp under takbeklädnaden, finns risk vid ogynnsam väderlek att regnvatten/snö tränger in i skivskarvar med läckage som följd.

---

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark samt anliggande stege.

Anticimex®

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Hela byggnaden / Allmänt

Sprickor förekommer.

Dessa bedöms inte har lett till bakomliggande skador.

## Entréplan / Förråd

Inget att notera.

## Övre plan / Förråd

Golvknarr förekommer.

Detta bedöms inte har uppstått på grund av underliggande skador.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

| Christoffer Borefur | Uppsala | 2026-10-16 |
|---|---|---|
| Namn | Kontor | Datum |

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

## Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

| | |
|---|---|
| **Anlöpta/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 krypgrund eller torpargrund. |
| **Boardskivor** | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak. |
| **Dagvattensystem** | Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. |
| **Dränering** | Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd. |
| **Flytande golv** | Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta. |
| **Fuktkvot (FK)** | Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt |
| **Fördelningsskåp** | Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas. |
| **Krypgrund** | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget). |
| **Källarens utvändiga fuktskydd** | Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material. |
| **Läkt (strö- och bärläkt)** | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak. |
| **Lättbetong** | Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon. |
| **Markplan** | Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset. |
| **Mikrobiell lukt** | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier. |
| **Mikroorganismer** | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier. |
| **Okulär besiktning** | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset. |



Anticimex®

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

| | |
|---|---|
| **Platta på mark** | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan. |
| **Relativ fuktighet (RF)** | Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt. |
| **Radon** | Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göre en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten |
| **Råspont** | Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten. |
| **Syll (syllkonstruktion)** | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden. |
| **Taktäckning** | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc. |
| **Torpargrund** | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur.<br>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 källarytterväggg. |
| **Yttertakspanel/ underlagstak** | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc. |

# Överlåtelsebesiktning nivå 1

## Besiktningens omfattning och undantag

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

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

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

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

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

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

**Besiktning**
Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan 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 visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

**Gradering av upptäckta brister, risker och skador**
I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

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

## Undantag och begränsningar

**Anticimex besiktning omfattar inte**
- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.



Anticimex®

- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

**Uppdragsgivaren ansvarar för**

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

**Ansvar och reklamationer**

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

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

**Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.**

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.
De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.
Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.
Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är 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).

# Anticimex®

# Tekniska livslängder

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanligaste konstruktioner, material och installationer/ produkter.
Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

## Invändigt

### Installationer

| | |
|---|---|
| Värmepump | 15 |
| Luft/luft värmepump | 10 |
| Varmvattenberedare och expansionskärl | 15 |
| Varm- och kallvatten ledningar (stambyte) | 50 |
| Elcentral och kablar etc. | 45 |
| Golvvärme, el | 20 |
| Golvvärme, vatten | 30 |
| Avloppsledningar, äldre plast (pvc). Före mitten 70-tal | 25 |
| Avloppsledningar, modernare plast (pvc). Efter mitten 70-tal | 40 |
| Avloppsledningar, gjutjärn | 50 |
| Värmeledningar, stål Anges ej. den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet | - |

### Våtutrymmen

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

### Vitvaror

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

## 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 låglutande takkonstruktion | 20 |
| Gummiduk på låglutande takkonstruktion | 30 |
| Underlagspapp under takpannor | 30 |
| Tegel och betongpannor | 40 |
| Hängrännor och stuprör | 25 |
| Enklare plåttak monterade med skruv, spik el klipps | 20 |
| Korrugerad takplåt med underlagspapp | 35 |
| Band/skivtäckt plåt | 40 |
| Plåtdetaljer t.ex. runt skorsten, ränndalar, ventilation etc. | 35 |
| Asbestcementskivor/eternitskivor (riskavfall) | 35 |
| 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 (isolerglaskassett) | 25 |

### Dränering källaryttervägg

| | |
|---|---|
| Äldre utvändigt fuktskydd typ asfaltsstrykning | 20 |
| Modernare fuktskydd och vertikal fuktisolering | 30 |
| Dräneringsledning och dagvattenledning | 30 |

## Har du frågor?

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

www.anticimex.se
075- 245 10 00

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

Källare

# Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

**Många fuktskador i källare uppstår på grund av att vatten utifrån tränger igenom husets grund. Vattnet kommer från marken under och runt huset. Fuktproblemkan vara svåra att upptäcka och när de väl är synliga kan skadan vara utbredd och kostsam att åtgärda.**

För att säkra din källare mot fuktskador bör den ha ettutvändigt fuktskydd som består av tre olika delar:

**1. Dagvattensystem**

Ett dagvattensystem med täta ledningar ska transporterabort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. Dagvattensystemet ska klaraav att ta hand om stora mängder vatten: Vid exempelvis 20 mm regn på ett 150 m² stort tak så måste 3 000 liter vatten transporteras bort via dagvattensystemet.

**2. Dränering**

Dräneringen består av en dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under källaren, till exempel grus eller singel som släpper igenom vatten. Materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens ytterväggar eller golv. Det har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande, det vill säga, att det inte suger åt sig vatten under källaren.

**3. Fuktskydd**

Ett fuktskydd mot källarens ytterväggar kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärr i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning avskarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

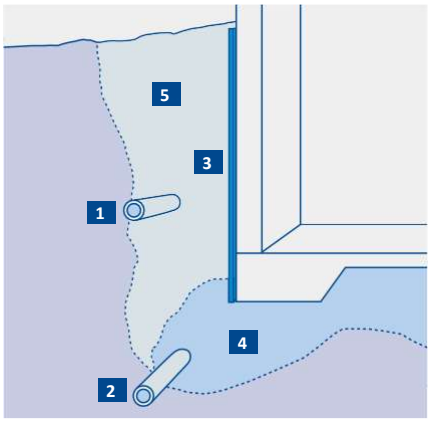
**Att tänka på**

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

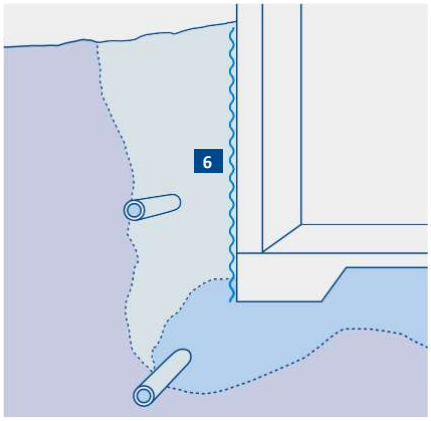
## Tips

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

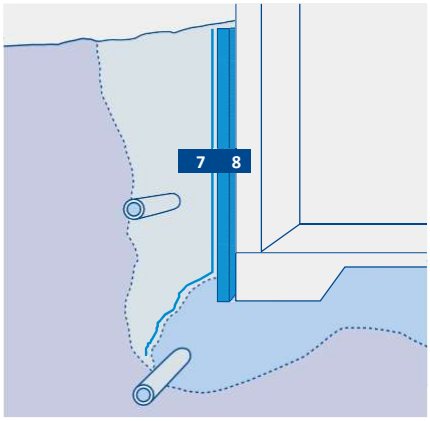
För mer information om fuktproblem i källare, kontakta oss på 075-245 10 00.




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




**Fuktspärr med HD-polyeten**
6. Fuktskydd – HD-polyeten




**Fuktspärr med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva**
7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

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

Observera att informationen i detta faktablad är en allmän beskrivning.

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 – ouppvärmt utrymme

# Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

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

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

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

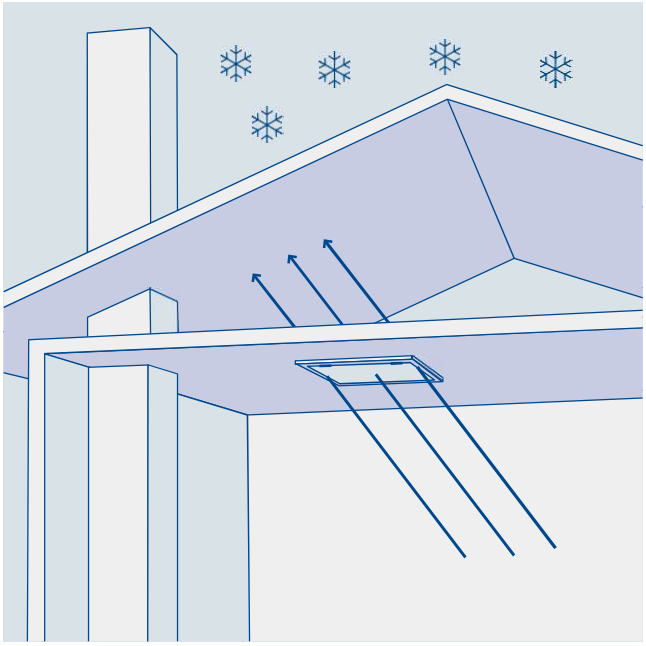
**Kondens kan uppstå i välisolerade vindar**

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

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

**Ventilation i boendemiljön förebygger problem**

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



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

## Tips

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

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

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

Observera att informationen i detta faktablad är en allmän beskrivning.

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