

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Mercurius 10	
Fastighetsägare:	
Fastighetsadress: Siriusgatan 15	
Postnummer: 224 57	Ort: Lund

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-03-20	Protokollnummer: 69518206
Temperatur: 4 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Rikard Rydberg	
E-post: rikard.rydberg@anticimex.se	

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Siriusgatan 15 i Lund hittar vi detta äldre tegelhus.

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

Då husets konstruktioner och byggnadsdelar är äldre (eller i originalutförande) och underhållet till viss del är eftersatt finns det delar som är i renoveringsbehov.

Mer om detta går att läsa i protokollet.

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: 1921	Fönster: Kopplade 2+1 fönster, 2-glas kopplade fönster och isolerglasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Gaspanna, vattenburet system, spisinsats och direkt el (radiatorer)
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, tegelpannor	Grundkonstruktion: Källare och betongplatta mot mark
Stomme, material: Tegelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts	Garage: Fristående carport och förråd, Sedumtak, trästomme med träpanel på fasad, marksten ovan mark i förråd.

#### Övrigt:

Växthus på tomt, ingår ej i besiktningen.

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar som lämnades:

- Fastighetsägaren har bott i huset sedan 1972.
- Tak samt utvändigt fuktskydd av typ Platonmatta runt källargrund är äldre.
- Isolerglasfönster är äldre, det finns ett flertal isolerglasfönster med sprickor.
- Sprickor och putssläpp finns på fasad och sockel.
- Tätskikt ovan balkong är äldre.
- Dusch i arbetsrum på entréplan renoverades 2016 med plastmatta som yt/ tätskikt.
- El och VS är äldre.
- Allmänt underhåll har utförts in/ utvändigt.
- Brister finns på wc-stol på övre plan, läckage har noterats.
- Carport/ förråd byggdes 2004.
- Spisinsats på källarplan placerad i gillestuga är kontrollerad och godkänd med brister.
- Takfall invändigt har bitvis isolerats i vindsutrymme. Invändigt takfall i hela vindsutrymme har klätts med skivor.
- Det finns utrymme i huset som ej är aktivt uppvärmda. Det finns ett par elradiatorer, har troligtvis nyttjats för stödvärme.
- Pågående radonmätning utförs.
- Det finns ett förråd på övre plan samt källarplan där det varit ett wc tidigare, nyttjas idag som förråd. Rör/ avlopp är pluggande.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Enstaka växt finns i anslutning till byggnaden.

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.



Mark ligger bitvis högt upp på sockel mot ett par källarfönster.

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

Ljusbrunnar kan med fördel monteras framför fönster, rekommenderad sockelhöjd är 100-300mm.



Entrétrappa ligger upp och mot sockel/ fasad.

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

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Utvändigt / Sockel



Fuktuppsug finns på sockeln.

När sockeln suger upp fukt finns risk att fukten sprider sig till kringliggande konstruktioner.



Sprickor och putssläpp finns på sockel.

Risk finns för fukt/ frysskador.

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



### Utvändigt / Fasad



Sprickor och putssläpp finns i fasad.

Sprickor/ putssläpp noterades även bitvis invändigt stomme samt på mellanbjälklag.

Risk finns för fukt/ frysskador.

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



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Fönster/ Dörrar



Fönster / dörrar är i behov av målning/underhåll.  
Rötskador noterades i ett par fönster/ dörrkarmar samt bågar.

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.

En byggfackman kan med fördel kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder på de rötskador som noterats.

Noterade rötskador bedöms ej lett till några bakomliggande skador.

Isolerglas är äldre.

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

Det finns inga tröskelplåtar monterade vid entrédörrar samt balkongdörr, bitvis ligger tröskel nedsänkt.

Det finns fönsterbleck som ej sluter tätt mot smyg.

Bitvis noterades otätheter mellan fönster/ dörrkarm och putsad smyg.

Då brister/ otätheter noterats medför detta en risk för vatteninträning/ ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



Det finns ett flertal isolerglasfönster/ fönsterglas med sprickor.

Vi rekommenderar att en entreprenör kontaktas för ett eventuellt glas/ fönsterbyte.



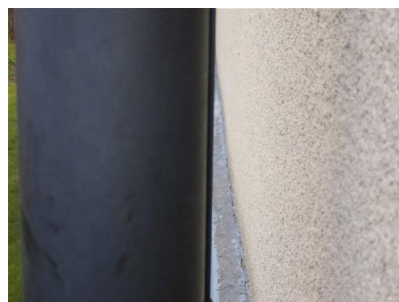
## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



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.



### Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre.

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.

Skorstenen saknar väderskydd.

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

En fackman rekommenderar för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.



### Utvändigt / Vind



Dörr till utrymmet är placerad invändigt bostad på övre plan. Dörr samt närliggande väggar är ej isolerade och sluter ej tätt.

I delar av vindsutrymme är takfall invändigt isolerat.

Otättheter finns mot invändigt takfall.

Då brister/ otättheter noterats medför detta en risk att fuktig inomhusluft läcker ut mot insida takfall där den vintertid kyls ned och medför en förhöjd fuktighet som kan orsaka mikrobiella skador i underlagstaket.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2



Missfärgningar finns på skorsten samt närliggande takfall/ vägg mot skorsten.  
Fuktindikering utfördes i missfärgningar utan anmärkning.

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



### Utvändigt / Balkong



Tättskikt på balkongplattans ovansidan är äldre och skador/ brister noterades.

Fuktgenomslag noterades på balkongplattans undersida, vilket troligtvis beror på fuktgenomträngning uppifrån och från sidan.  
Fortsatt uppfuktning av balkongplattan kan leda till att befintliga skador på balkongplattan ökar i omfattning. Det finns även en risk att anslutande väggkonstruktion drabbas av fuktskador.



Spricka finns på balkongplattans ovansida vid infästning för räcke vilket kan indikera på en rostsprängning.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för vidare bedömning då med eventuell åtgärd.



### Utvändigt / Carport/ Förråd



Yttertaket är äldre.  
Inga missfärgningar noterades på undersida tak blottat från insida förråd.

Eftersom taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

Stuprör är inte anslutet till markledning.

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



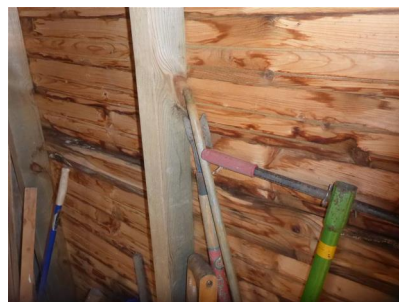
Fasadpanelen och trädetaljer utvändigt är i behov av målning/underhåll.

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



Fasadpanel är spikad dikt mot bakomliggande konstruktion/ stomme. Bitvis noterades en tydlig fuktbelastning invändigt panel blottad från insida förråd.

Detta innebär att det inte finns ett kapillärbrytande skikt i väggen och att vatten som eventuellt tränger in bakom fasaden kan vandra längre in i väggkonstruktionen och där medföra fuktskador.



Stommen är av träskyddsbehandlat virke.

Det finns ett underliggande fuktskydd av typ tjärpapp under monterad syll.

Träskyddsbehandlat virke kan avge en avvikande lukt med möjlig luktspridning till inommiljön som följd.



Förråd invändigt är ej besiktningsbart i sin helhet på grund av saker.

Vi rekommenderar att utrymmet görs besiktningsbart i sin helhet och att en besiktning utförs.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Hela huset / Allmänt



Elanläggningen i huset är äldre.  
Jordfelsbrytare och gruppförteckning finns ej.  
I gillestuga på källarplan finns det ej jordade eluttag.

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

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem är äldre, rostangrepp finns.  
Wc-stol i wc på övre plan har brister.  
Det finns ett par radiatorer som "rinner".

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



Vid besiktningen noterades brister på allmänventilationen, det finns ett flertal tilluftsventiler i sov/ allrum som var stängda.  
Det finns ingen tilluftsventilation i sovrum nordöst på övre plan.  
Det finns ingen frånluftsventilation i wc på övre plan.

Kondensskador, missfärgningar samt mikrobiell påväxt noterades invändigt fönsterbågar vid ett flertal fönster samt på ytterväggar, detta indikerar på bristfällig allmänventilation med kondensbildning på kalla ytor vid kall väderlek.  
Fuktindikering utfördes på ytterväggar vid missfärgningar/ påväxt utan anmärkning.



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.

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



Ytskikt mot golv, vägg och tak är äldre och bitvis noterades brister.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

Det finns utrymme som ej är aktivt uppvärmda t ex. trapphus och källarplan.

Värme kan med fördel tillföras, detta för att skapa en bättre miljö i utrymmena samt torrare konstruktioner.

---

### Entréplan / Entréhall

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Hall

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Matsal

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Vardagsrum

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Arbetsrum/ Dusch

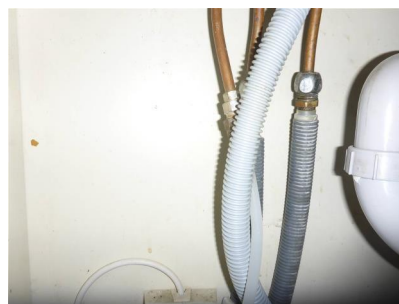
✓ Fuktindikering i duschutrymme gav inga förhöjda fuktindikationer.

---

### Entréplan / Kök

⚠ Det finns rör/ slang i vaskskåp som ej är fixerade mot vägg.

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



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

Fuktskydd saknas i diskbänksskåp, under kyl/ frys samt diskmaskin.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera fuktskydd.



Vaskblandare är bristfälligt fixerad mot vask, bör fixeras.

---

### Entréplan / Wc



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

---

### Övre plan / Trapphus



Räcke/ mur på övre plan är lågt.

Risk finns för fallskador.



---

### Övre plan / Passage



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum sydväst/ Förråd



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum nordväst/ förråd



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Övre plan / Sovrum nordöst



Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum öster/ Förråd



Inget att notera.

### Övre plan / Wc



Brister finns på wc-stol, se under invändigt/ hela huset/ allmänt.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

### Markplan / Groventré



Limmad plastmatta finns på betongplattan.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar plastmattan att släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön.

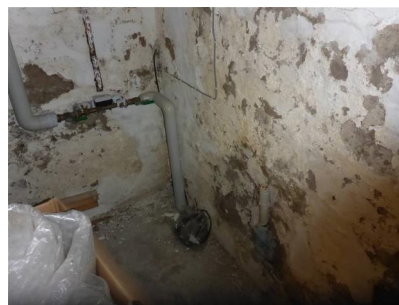
### Källarplan / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre.  
Puts- och färgsläpp finns på källarväggar.  
Det finns utrymmen på källarplan som upplevs som fuktiga.

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 Anticimex faktablad om källare för tips och råd.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2



I ett par utrymmen finns det organiskt material mot golv/ vägg t ex. gillestuga och tvättstuga/ badrum, bitvis noterades tydlig fuktbelastning på organiskt material.

Risk finns för uppfuktning av organiskt material på grund av naturlig markfukt underifrån då med möjliga fukt/ luktskador som följd.

Vi rekommenderar att organiskt material demonteras från vägg/ golv.

En byggfackman kan med fördel kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder.



I ett par utrymmen har golv målats med en tät färg, färgsläpp finns.

På grund av naturlig markfukt underifrån finns risk för vidare färgsläpp.



---

### Källarplan / Passage



Inget att notera.

---

### Källarplan / Förråd söder



Inget att notera.

---

### Källarplan / Förråd sydväst



Inget att notera.

---

### Källarplan / Pannrum



Inget att notera.

---

### Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Källarplan / Tvättstuga/ Badrum



Utrymmet är äldre och i behov av renovering.

Renovering av utrymmet rekommenderas.

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



### Källarplan / Gillestuga



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Rikard Rydberg  
Namn

Lund  
Kontor

2026-03-20  
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

<b>Anlöpta/Anlöpning</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Asbest</b>	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.
<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 golvskivor 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 form 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>Markplan</b>	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
<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.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

<b>Torpargrund</b>	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.)
<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. 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 bygnadsdel så noteras även detta i protokollet.

### Undantag och begränsningar

#### Anticimex besiktning omfattar inte

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

#### Uppdragsgivaren ansvarar för

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

#### Ansvar och reklamationer

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

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från 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](https://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](mailto:gdpr@anticimex.se), ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det 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	Avloppsledningar.....	25
Luft/luft värmepump.....	10	äldre plast (pvc).	
Varmvattenberedare.....	15	Före mitten 70-tal	
och expansionskärl		Avloppsledningar.....	40
Varm- och kallvatten.....	50	modernare plast (pvc). Efter	
ledning (stambyte)		mitten 70-tal	
Elcentral och kablar etc. ....	45	Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Golvvärme, el.....	20	Värmeledningar, stål	-
Golvvärme, vatten.....	30	Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

### Våtutrymmen

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

### Vitvaror

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

## Tips!

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

## Utvändigt

### Tak

Papp, fuktisolering tjära på.....	20	Korrugerad takplåt med.....	35
låg lutande takkonstruktion		underlagspapp	
Gummiduk på låglutande.....	30	Band/skivtäckt plåt.....	40
takkonstruktion		Plåt detaljer t.ex. runt skor- .....	35
Underlagspapp under.....	30	sten, rännalar, ventilation etc.	
takpannor		Asbestcementskivor/eter- 35	
Tegel och betongpannor.....	40	nitskivor (riskavfall)	
Hängrännor och stuprör.....	25	Skorsten, murad.....	40
Enklare plåttak monterade.....	20	Skorsten, plåt/stål.....	25
med skruv, spik el klipp			

### Fasad

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

### Fönster / Dörrar

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

### Dränering källaryttvägg

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

## Har du frågor?

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

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



Anticimex är det moderna serviceföretaget inom skadedjurskontroll, matsäkerhet, fuktkontroll, husbesiktningar och brandskydd. Genom förebyggande åtgärder, ny teknik och hållbara lösningar skapar vi hälsosamma miljöer för både företag och privatpersoner runt om i världen. Läs mer på [www.anticimex.se](http://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. Fuktproblem kan vara svåra att upptäcka och när de väl är synliga kan skadan vara utbredd och kostsam att åtgärda.

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

### 1. Dagvattensystem

Ett dagvattensystem med täta ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. Dagvattensystemet ska klara av att ta hand om stora mängder vatten: Vid exempelvis 20 mm regn på ett 150 m<sup>2</sup> 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 fuktspärri i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

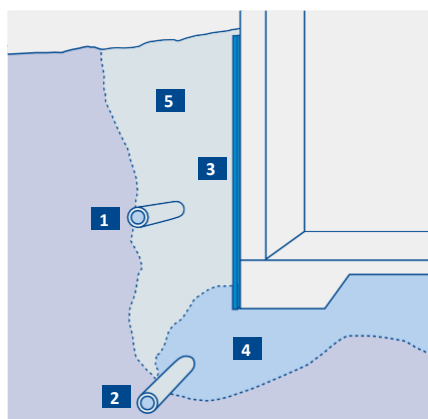
### Att tänka på

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

### Tips

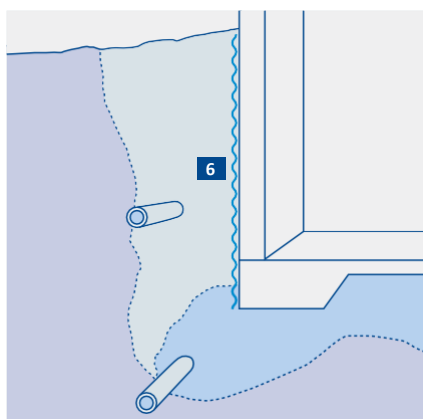
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



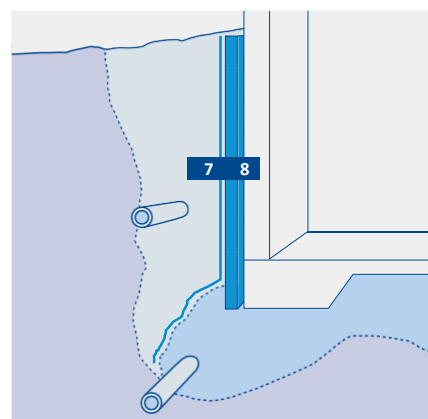
Fuktspärri med asfaltstrykning

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



Fuktspärri med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärri med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva