

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Ängen 11	
Fastighetsägare: Dödsboet för Gun Birgit Ivarsson	
Fastighetsadress: Mariagatan 3	
Postnummer: 223 53	Ort: Lund

## Uppdragsgivare

Namn: Karl Andreas Wilhelm Gustafsson	
Adress: Malmens Bergsstig 4	
Postnummer: 13771	Ort: Dalarö

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-05-19	Protokollnummer: 69698760
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Thomas Holmgren	
E-post: Thomas.Holmgren@anticimex.se	
Kontor: Lund	
Närvarande: Jessie Jeppsson, hyresgäst Jerry Nilsson, Anticimex	

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Mariagatan 3 i centrala Lund hittar vi detta stora gathus byggt i tegel. Underhållet är till stor del eftersatt vilket resulterat i bland annat ett inläckage genom yttertaket. Även invändigt finns renoveringsbehov av till exempel våtrummen. Moderniseringar som utförts är till exempel installation av fjärrvärme.

De synpunkter som finns på byggnaden i övrigt handlar till stora delar om information om riskfyllda konstruktionslösningar alternativt om rena underhållssynpunkter.

Alla hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar utsätts för slitage.

I övrigt bedöms bostaden vara i det skick man kan förvänta sig i förhållande till husets ålder samt det underhåll som utförts. Vid enstaka frågor eller för att boka en besiktningsgenomgång kontakta gärna mig via mail på: [thomas.holmgren@anticimex.se](mailto:thomas.holmgren@anticimex.se), nämn gärna fastighetsadressen i mailet och namn och telefonnummer så hör jag av mig inom kort!

Med vänlig hälsning

Thomas Holmgren  
Anticimex

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

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1876	Fönster: 2-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1970-tal	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Fjärrvärme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, korrugerad plåt	Grundkonstruktion: Källare med grundmur av tegel samt träbjälklag
Stomme, material: Tegelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

-

# Överlåtelsebesiktning nivå 2

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande upplysningar inhämtades från dödsbodelägarna:

-Dränering har utförts någon gång på slutet av 1980-talet. Det är okänt i vilken omfattning och vilken typ av utvändigt fuktskydd som nyttjades.

-På slutet av 1990-talet renoverades Kök.

Enligt iakttagelser vid besiktningstillfället ser även en större renovering/förändring ha utförts av bland annat isoleringen då väggar har reglats på och isolerats invändigt och tilläggsisolering har utförts i vindsbjälklaget. Metoden att regla på innerväggar och stänga tilluftsventiler var vanliga på 1970-talet. Även elsystemet och delar av vattenledningarna bedöms vara utbytta. Detta är dock inte bekräftat.

Följande upplysningar gällande kända fel/brister inhämtades:

-Inläckage genom yttertaket i anslutning till ena skorstenen finns. Takentreprenör kontaktades när detta uppdagades men denne bedömde inte läckaget som akut.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

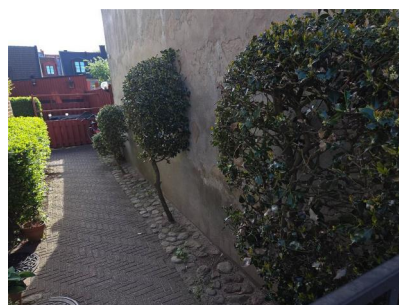
Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.



Viss mindre växtlighet 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.



Trappor är motgjutna mot huset.

Kraftig sprickbildning förekommer i trappor.

Eftersom trappor är motgjutna mot huset finns risk att vatten tränger in i anslutande konstruktioner vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Utvändigt / Sockel



Puts/färgsläpp finns på sockeln.

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



Tröskelbleck saknas under dörr.  
Putssläpp förekommer 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.

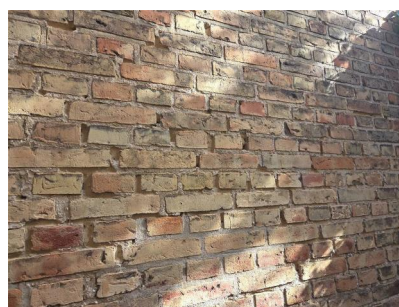


### Utvändigt / Fasad



Sprickor finns i fasaden. Bitvis förekommer urkalkad/vittrad bruksfog.

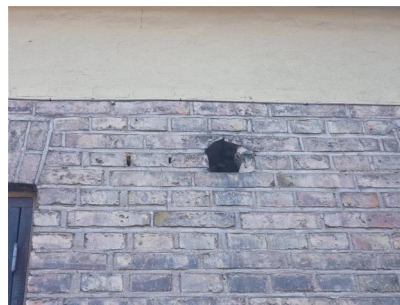
Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

Jalusigaller saknas på enstaka ventiler.

Otättheterna medför en ökad risk för att fukt tränger in bakom fasaden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador.



Vindskivor saknas på takkupa.

Otättheterna medför en ökad risk för att fukt tränger in bakom fasaden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador.



### Utvändigt / Fönster/Dörrar



Ett flertal isolerglas är punkterade (missfärgade/imma mellan rutorna), främst på Övre plan.  
Sprickor förekommer i enstaka fönsterglas.

Isolerglas som är punkterade tyder på att tätningen mellan rutorna är bristfälliga.

Kontakta glasmästare för åtgärdsförslag och bedömning av omfattningen av ett eventuellt fönsterbyte.



Dörrar är i behov av målning/underhåll.  
Dörrar och fönster är allmänt otäta.

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

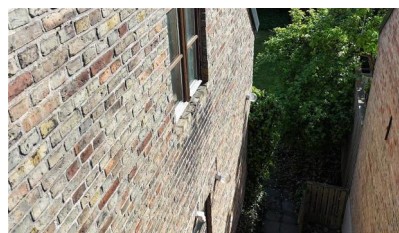
För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

Fönsterbleck saknas på enstaka fönster. Invändig fönsterbräda är fuktpåverkad.

Avsaknad av fönsterbleck medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte.

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

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



Fals på stuprör vänd mot fasad.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.



### Utvändigt / Tak

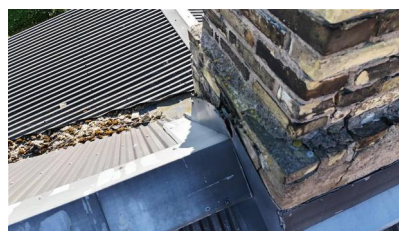


Plåtdetaljer på taket har rostangrepp.

Inläckage förekommer vid plåtbeklädnad mot skorsten, kringtäckningar är bristfälligt anpassade/förankrade i skorstenar.

Brister i taktäckningen kan leda till att regn- eller smältvatten tränger ner i underliggande takkonstruktion och orsakar fuktskador.

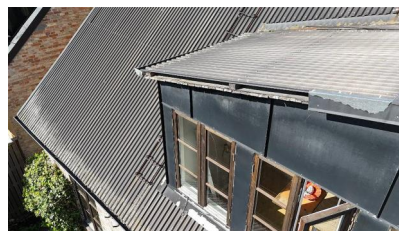
Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

Låglutande tak på takkupa har fel taktäckning.

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



---

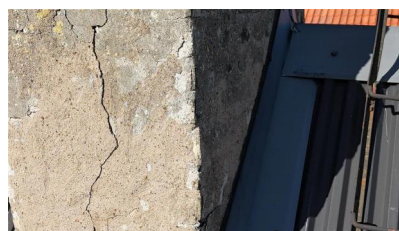
### Utvändigt / Skorsten



Skorstenar saknar väderskydd. Sprickbildningar och fogsläpp förekommer på skorstenar.

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

Vi rekommenderar att du kontaktar en murar- och plåtfackman för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras samt för lämpliga åtgärder på skorstenar.



---

### Utvändigt / Sidovindar



Inspekterbara sidovindar finns inte.

---

### Utvändigt / Nockvind



Underlagstaket har fuktfläckar.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på ett tidigare eller ett pågående läckage.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Hela huset / Allmänt



Puts- och färgsläpp finns på källarväggar. Endast delar av Källarplan är uppvärmt.

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.



Tilluftssventiler saknas i sov- och allrum.  
Frånluft finns inte i Bad/Wc/Tvätt.  
Mikrobiell påväxt finns på insida fönster.

Den generella rekommendationen enligt dagens normer är att minst halva luftvolymen i bostaden byts ut under en timme, detta för att minska fuktbelastningen på husets konstruktioner samt för att öka förutsättningarna för en sund inomhusmiljö.

Det så kallade självdraget behöver ofta förstärkas i moderna hus då värmekällor som ved/olja/pellets pannor blir mer och mer ovanliga.

Ett typiskt sätt att förstärka självdraget är att installera våtrumsfläktar och friskluftsventiler.

Observera att detta är typiska åtgärder, för att säkerställa en fullgod ventilation enligt dagens normer rekommenderar vi kontakt med ventilationsfackman för lämpliga åtgärdsförslag.

Husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem är delvis äldre.

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.



Påreglade ytterväggar finns mot tegelstommen på Entréplan.

Påreglade ytterväggar mot äldre tegelstommar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan från mark/fasad. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



Entréplan har inte varit bebodd under en längre tid varför utförda fuktindikeringar i till exempel våtrum kan anses vara av mindre relevans.

Fuktindikeringar har dock utförts i respektive utrymme utan andra avvikelser.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2



Golv är ojämna/lutar.

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Allrum



Inget att notera.

### Entréplan / Kök/Matplats



Köksblandaren saknar vridstopp.  
(utloppspipen går att vrida ut över bänkskivan).

Detta kan leda till att vatten rinner ut till omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under vitvaror.  
Äldre droppmärken/fuktfläckar förekommer i diskbänksskåp.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Upphångningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

När upphångningsbygel saknas ökar risken för brott på slangen med läckage som möjlig följd.

För att hindra brott på avloppslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

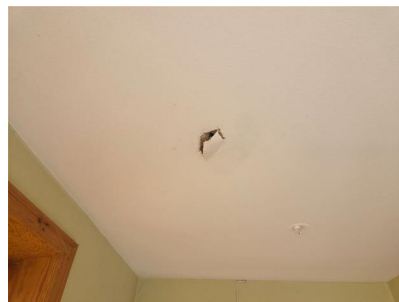
### Entréplan / Sovrum nordöst



Innertaket har fuktskador, se även Övre plan.

Den synliga fuktfläcken tyder på att vatten har runnit in på grund av otätheter.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



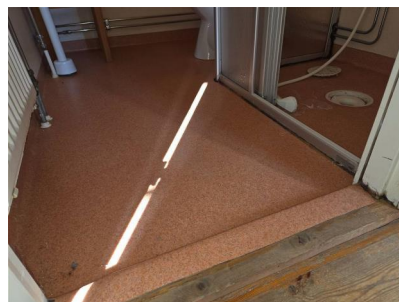
---

### Entréplan / Dusch/Wc



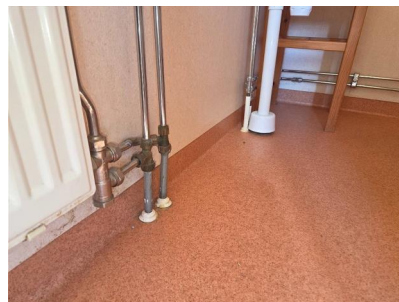
Golvets lutning mot golvbrunnen är bristfälligt utanför området för dusch. Duschväggssockel är tät mot golv.

Brister i golvets och/eller tätskiktets lutning medför risk för att vatten tränger in i omkringliggande konstruktioner/utrymmen vilket i sin tur orsakar fuktrelaterade skador. Det medför också ökad risk för att vatten blir stående i golvets lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar.



Rör genomföring finns i golv.

Rör genomföringar i golv medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

Väggbeklädnaden är otät i skarvar.

Den öppna skarven på väggbeklädnaden medför att vatten kan tränga ner i bakomliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).



✓ Fuktdikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

---

### Entréplan / Sovrum nordväst

✓ Inget att notera.

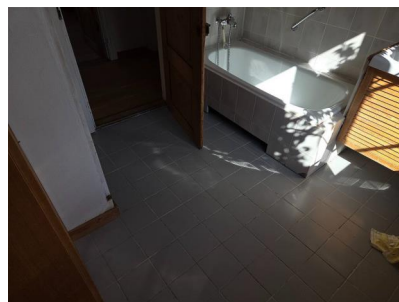
---

### Entréplan / Bad/Wc/Tvätt

🔍 Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt, skador finns på plastmattan vid tvättmaskin och fuktskada finns i underliggande bjälklag. Klinkers har släppt från underlaget.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följskador.



---

### Entréplan / Groventré

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum sydväst

✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Trappa

✓ Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

### Övre plan / Passage



Taket har fuktskador.

Den synliga fuktfläcken tyder på att vatten har runnit in på grund av otätheter.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



### Övre plan / Sovrum norr



Inget att notera.

### Övre plan / Klädkammare norr



Inget att notera.

### Övre plan / Dusch/Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och uppenbara brister förekommer, till exempel:

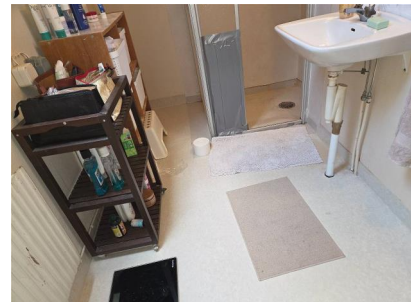
- Otäta genomföringar finns i golvbeklädnaden.
- Klämringen är lös i golvbrunnen.
- Förhöjda fuktnivåer noterades på golv i duschzonen.
- Brister finns på golvfallet.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.

Fuktindikering i utrymmet gav förhöjda fuktindikationer vid golvbrunn.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

### Övre plan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp samt 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 ett fuktskydd.

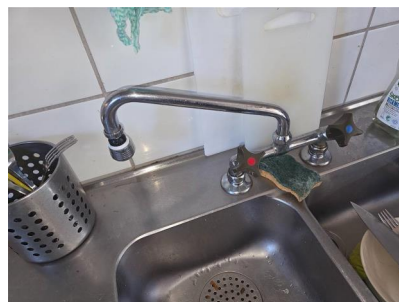
Vattenrör är inte fixerade under diskbänk.

När vattenrör inte är fixerade kan kopplingarna lossna pga vibrationer med läckage som följd.



Köksblandaren saknar vridstopp.  
(utloppspipen går att vrida ut över bänkskivan).

Detta kan leda till att vatten rinner ut till omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Övre plan / Allrum/Matplats



Inget att notera.

---

### Källarplan / Trappa (utvändig trappa)




Inget att notera.


## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---


### Källarplan / Passage

 Inget att notera.

### Källarplan / Bastu

 Inget att notera.


### Källarplan / Förråd sydost

 Taket/undersidan av bjälklaget har fuktfläckar.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.




 Vattenrör är inte fixerade.


När vattenrör inte är fixerade kan kopplingarna lossna pga vibrationer med läckage som följd.



### Källarplan / Teknikrum

 Inget att notera.

### Källarplan / Förråd sydväst

 Inget att notera.

## Överlåtelsebesiktning nivå 2

---

---

### Källarplan / Toalett



Toaletten är inte i bruk.

---

### Källarplan / Förråd väster



Inget att notera.

---

### Källarplan / Förråd nordöst



Inget att notera.

---

### Källarplan / Förråd nordväst



Inget att notera.

---

### Källarplan / Mörkerrum



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Thomas Holmgren  
Namn

Lund  
Kontor

2026-05-19  
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. Besiktningssuppletet 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, rökångar, 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		Plåtdetaljer 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 klippis			

### 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.

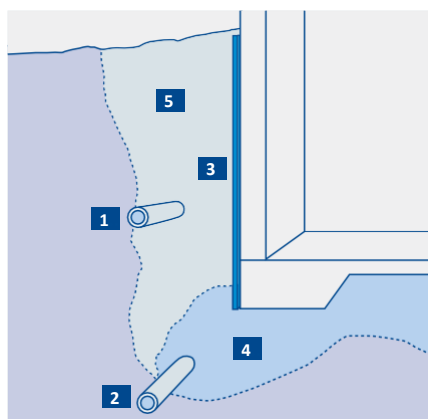
### Att tänka på

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

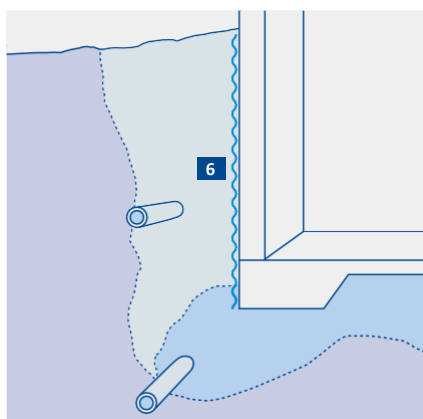
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



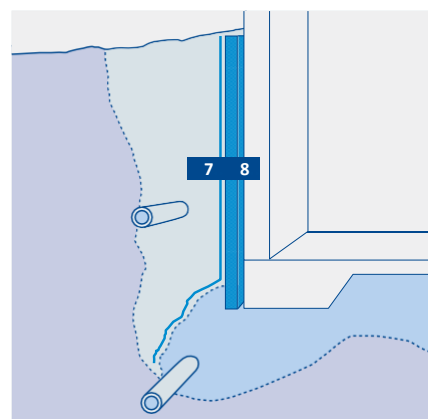
Fuktspärri med asfaltstrykning

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

## 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).

Vind – uppvärmt utrymme

# Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

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

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

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

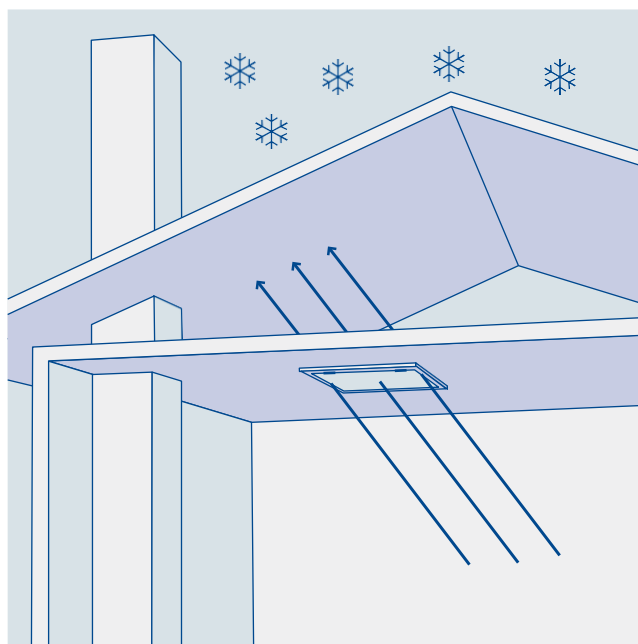
### Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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

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

### Ventilation i boendemiljön förebygger problem

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



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

Utg. 2. Design och produktion: [www.luxucid.com](http://www.luxucid.com)

### Tips

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

Läs mer om vindar på [www.ri.se](http://www.ri.se) (RISE Research Institutes of Sweden).

För mer information om fuktproblem på vinden,