

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Falsterbo 25:16	
Fastighetsägare: DB efter Rolf Erichs	
Fastighetsadress: Gamlegatan 10	
Postnummer: 239 40	Ort: Falsterbo

Uppdragsgivare

Namn: Rolf Erichs	
Adress: Gamlegatan 10	
Postnummer: 23940	Ort: Falsterbo

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-01-03	Protokollnummer: 68755775
Temperatur: 0 °C	Väderlek: Växlande
Tekniker: Mats Wahlfrid	
E-post: mats.wahlfrid@anticimex.se	
Kontor: Malmö	
Närvarande: Anhörig	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett äldre hus som byggts ut och om genom åren. Överlag får man anse att de anmärkningar jag noterat i protokollet är vad man får anse vara normala/förväntade i ett så här gammalt hus. Det innebär dock att taken, främst de äldsta delarna, är i behov av översyn och åtgärder. Delar av fasader är i behov av översyn och underhåll/åtgärder. Fönster och dörrar behövs ses över och åtgärdas. Allt från färgsläpp till rötskador förekommer. I våtrummen på plan 2 kunde jag inte indikera fram några förhöjda värden, men en del plattsläpp och fogsläpp finns. Kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll.

Kontroll av utreglade väggar gjordes på 2 ställen. Fuktkvoterna låg under det satta gränsvärdet, ingen avvikande lukt. Man ska dock vara medveten om att gamla stenväggar har alltid en viss naturlig fuktpåverkan. Även i källaren kunde jag uppmäta bra/torra värden i div bjälkar. Puts- och färgsläpp på källarväggar tyder dock på att det utvändiga fuktskyddet har en nedsatt funktion.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningssgenomgång görs. Kontakta kundtjänst på 040-402000 för mer information, prisuppgifter samt ev bokning.

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: 1700	Fönster: 2- och 3-glasfönster, både kopplade och isolerglas
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1992, 1997 samt 2011	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump samt öppen spis.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, tegelpannor med underlagspapp. Papp/listtak över entrén.	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark samt källare med mellanbjälklag av trä. Troligtvis uppreglat golv i tillbyggd del mot nordöst.
Stomme, material: Stenmaterial/korsvirke	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts/korsvirke med inslag av träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Gäststugan och div mindre byggnader ingår ej i besiktningen

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande upplysningar är lämnade av anhörig:

- Huset har varit i familjens ägo sedan 1980.
- Vid mitt besök hade huset stått tomt sedan december 2023.
- Inga kända skador/försäkringsärenden.
- Byggår 1700-tal, exakt byggår är okänt. Huset förlängdes sedan mot nordöst 1997. Stora vinkeldelen byggdes 2011. Lilla vinkeldelen med matrum byggdes 1992.
- Tak på tillbyggnader är från respektive byggår. Okänd ålder på den äldsta delen.
- Wc på entréplan utfört 2017.
- Dusch med tvätt plan 2 utfört på 90-talet samt kompletterat med plastmatta i dusch och under tvätt 2017.
- Dusch/wc plan 2 utfört 2016 med kakel och klinker. Några våtrumsintyg eller kvalitetsdokument för våtrum kunde inte hittas i huspärmen.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Undvik större växtlighet intill byggnaden. Detta kan bidra till en onödig fuktbelastning samt att grenar gärna växer in under tak.



Utvändigt / Sockel



En del puts- och färgsläpp samt bomputs förekommer.

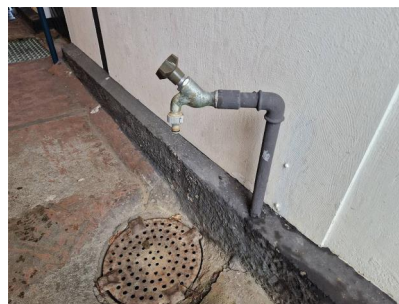


På det stora fönsterpartiet mot söder, stora vinkeldelen, täcker inte plåtblecket ner över underliggande virke. Ett kraftigt regn kan i värsta fall slå in mellan virket och sockel. På insida syntes inga tecken på att så hade skett.

Byt gärna till en fryssäker vattenutkastare.



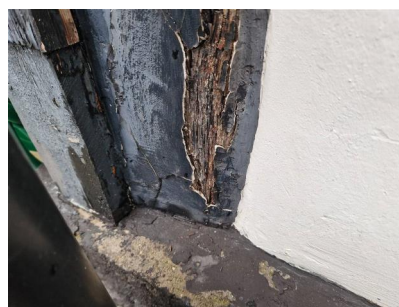
Överlåtelsebesiktning nivå 2



Utvändigt / Fasad



Det finns en del mindre putsläpp samt tunna rörelsesprickor. På fasad mot köket är dock slitaget större. Här finns puts- och färgsläpp samt en del röta i delar av korsvirket. Fogsium mellan dörr och fasad. Kontakta fasadentreprenör för en fortsatt kontroll av omfattning samt bedömning av åtgärder.



Utvändigt / Fönster och dörrar



Dessa är i varierande grad i behov av översyn och underhåll/reparation. Allt från färgsläpp till rötskador förekommer. Kontakta bygg/fönsterentreprenör för en fortsatt kontroll av omfattning samt bedömning av åtgärder.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Rensa rännor och rikta efter behov.



Stuprör är inte anslutet till markledning vid entrén/farstu.

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



Utvändigt / Tak



Färgsläpp och ytrost på plåtbeslagning gällande skorsten samt en del färgsläpp på plåtar mot kupor och i rännor.

På del byggd 1992 ligger underlagspapp bakom hängrännan, dvs ev regnvatten som rinner på underlagspappen kan i stället rinna av bakom hängrännan.



Det finns ett antal takfall. På den äldsta delen finns det en underlagspapp under pannor, svårt att bedöma hur gammal den är. I hörn mot sydväst ovanför kök kunde jag se en del röta i läkt under sista pannan innan hängränna. Underlagspapp är inte uppvikt mot vindskiva, vilket den heller inte är på delen som är utbyggd 1992. På taken finns överlag en del pannor som ligger i olag. Någon enstaka panna har börjat släppa i rännal. Det saknas nockskydd över del byggd 1992 samt på den äldsta delen. På vissa ställen är avståndet mellan vindskivor och pannor stort. Plåtbeslagning över vindskivor/vattbrädor finns inte. Kontakta takentreprenör för en fortsatt kontroll av taken samt bedömning av åtgärder.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Snötäckt papptak över entrén. En översyn görs lämpligen i samband med övriga takkontroller/åtgärder.



Utvändigt / Vind



Hela ovanvåningen är mer eller mindre inredd upp inock. Den lilla luckan som finns i sovrum västgavel kan man inte göra någon större bedömning från. Ev kan man få en viss inblick på de ställen där det finns ett visst mindre undertak i några av rummen, detta kräver då håltagning och montage av luckor innan en ev kompletterande besiktning.



Utvändigt / Sidovindar



Endast en mindre inspektionslucka inne i sovrum västgavel. Någon större bedömning kan inte göras härifrån. Ser plast mot det isolerade undertaket. Det finns ett par högre stödbensväggar. Det rekommenderas att komplettera med inspektionsluckor så att man kan göra kompletterande besiktningar. Man kan dock inte räkna med att det är krypbart. Ev kompletterande inspektioner kommer troligtvis bara visa begränsade delar.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Vindar allmänt



Isolerglas är äldre.

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

Entréplan / Kök

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer. Huset har dock stått tomt en längre tid. Ev skador/fuktpåverkan kan under denna tid ha torkat ut. Detta gäller för samtliga fuktindikeringar i kök, wc m m.

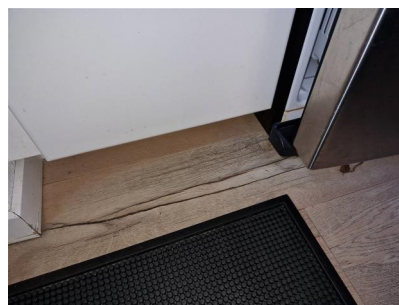


Fäst diskmaskinens tömningslang med en för ändamålet avsedd bygel eller klammer. Brister eller släpper denna slang finns det risk för vattenläckage.

Komplettera med läckageskydd under kyl/frys. (samma typ av skydd som finns under diskmaskiner)



Fuktskadat golv vid kyl/frys. Kontakta fukttekniker för en kontroll av orsak och omfattning samt bedömning av åtgärder. Torrt vid fuktindikering.



Entréplan / Allrum innan matrum



Inget att notera.

Entréplan / Matrum



Inget att notera.

Entréplan / Entréhall/farstu



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Allrum med öppen spis



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum hörn nordöst



Troligtvis en uppreglad golvkonstruktion. Enligt önskemål från ägare gjordes inget större provhål (ca 15 cm i diam) genom golv då det innebär ett större ingrepp i golvbeläggningen. Denna typen av golvkonstruktion betraktas generellt sett som en fukt känslig konstruktion. Vid mitt besök kunde jag inte känna av några avvikande lukter vid golv/väggvinkel. En kontroll av denna konstruktion med provhål rekommenderas dock för att klargöra status.

Entréplan / Vardagsrum i tillbyggd del



Samlingspunkt för golvvärmerör sitter inte i ett s.k Säker Vattenskåp. Här kan man med fördel komplettera med en elektronisk läckagevarnare.



Entréplan / Allmänt



Gammalt bjälklag mot plan 2 bågna/är ojämnt.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Ett provhål togs upp i utreglad vägg, söder i kök. Ingen isolering eller plastfolie bakom gipsskiva. Utreglad ca 70 mm. Kom åt en stående regel. Fuktkvoten i denna låg på 10%. Ingen avvikande lukt. I entréhallen/farstu i yttervägg öst gjordes ett motsvarande hål. Utreglad 50-60 mm. Vindpapp mot stenvägg. Isolerad. Ingen plastfolie. Fuktkvoten i syllregel låg på 11%. Inga förhöjda värden vid fuktindikering på stenväggar vid punktvisa kontroller.

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

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i träporerna och den omgivande luften är över c:a 75 %, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Våning 2 / Trappa



Inget att notera.

Våning 2 / Sovrum i gavel mot väst



Inget att notera.

Våning 2 / Passage/hall mot trappa



Inget att notera.

Våning 2 / Dusch/Toalett/Tvättstuga

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Brunnar ligger förhöjda. Ett ev läckage utanför dessa områden riskerar rinna över tröskel.



Olika tätskikt, plastmatta blandat med tätskikt under plattor. Plattor vid duschtröskel har börjat lossna. Kommer inte åt brunnen vid tvättmaskin. Ny brunn i duschzon. Med anledning främst av plattor börjat släppa vid duschtröskel, rekommenderas det att kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Våning 2 / Sovrum söder över lilla vinkeldelen

✓ Inget att notera.

Våning 2 / Hall mot östgavel

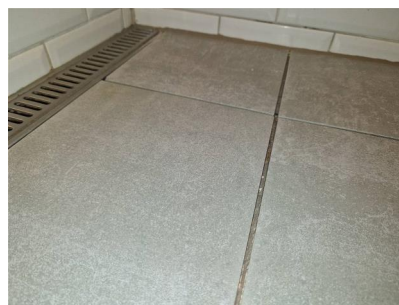
✓ Inget att notera.

Våning 2 / Dusch/Toalett i kupa

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

⚠ Brunnen är i den upphöjda delen. Ett ev större läckage i den lägre delen kommer sannolikt att rinna över tröskel.

🔍 Fogsläpp på golv nära brunnen. Ramen till brunnen har börjat släppa. Kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.



Våning 2 / Allrum hörn nordöst

✓ Inget att notera.

Våning 2 / Sovrum i södergavel ovan stora vinkeldelen

✓ Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Allmänt 2 utrymmen

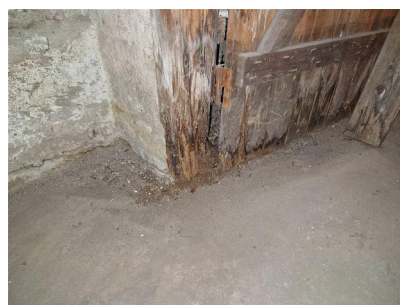


Vid kontroll av bjälklag i källaren uppmättes låga fuktkvoter, dessa låg på 9-10% vilket man får anse vara lågt i en så har gammal källare. På 10-15 ställen gjorde jag stickprov i bjälkar, inga rötskador kunde noteras på dessa ställen.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i träporerna och den omgivande luften är över c:a 75 %, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.



Ta bort gammalt rötskadat virke vid dörrstolpar m m. Undvik att ha organiskt material här nere.



Puts- och färgsläpp finns på källarväggar.

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. Man ska dock vara medveten om att även ifall man dränerar om denna källaren, kommer den aldrig att bli helt torr. En viss fuktpåverkan kommer alltid att finnas.



Hela huset / Allmänt



Kontroll av system för ventilation ingår inte i detta uppdrag, men det noteras att det inte finns friskluftsventiler i alla vistelserummen.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Mats Wahlfred
Namnförtydligande

Malmö
Kontor

2025-01-07
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganism	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade 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. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte kryppbart. (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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utreglad vägg

Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttvägg.

**Yttertakspanel/
underlagstak**

Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

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

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

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukterrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan.

Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/ eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

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

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

Uppdragsgivaren ansvarar för

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

Ansvar och reklamationer

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

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2



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

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 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 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.

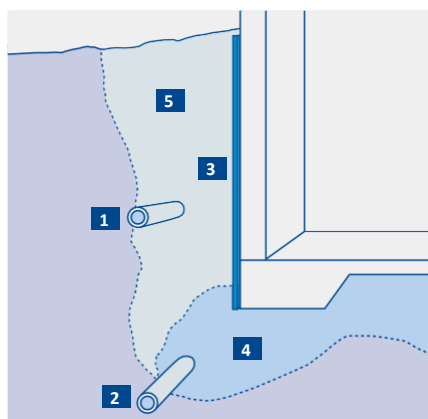
Att tänka på

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

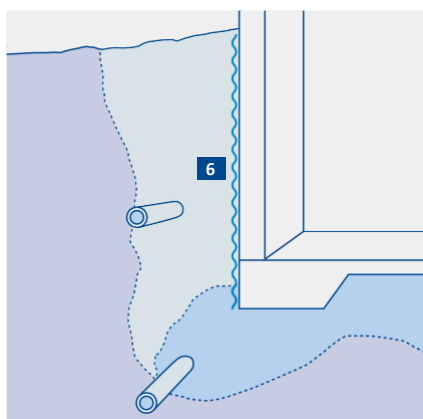
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



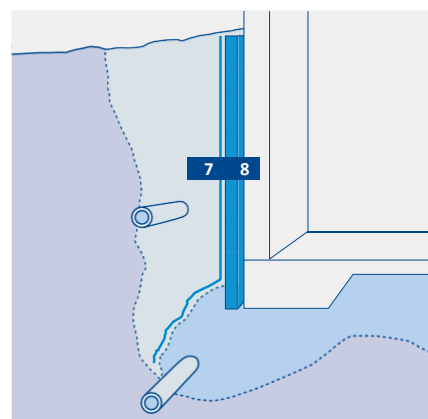
Fuktspärri med asfaltstrykning

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



Fuktskydd – HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktskydd med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva