

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 3



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Herden 6	
Fastighetsägare: Dödsbo efter :Anna Märtha Gunilla Lindborg	
Fastighetsadress: Havsbadvägen 16	
Postnummer: 269 36	Ort: Båstad

Uppdragsgivare

Namn: Anna Märtha Gunilla Lindborg	
Adress: Gränsvägen 4	
Postnummer: 17546	Ort: Järfälla

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-03-18	Protokollnummer: 68175839
Temperatur: -3 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Pierre Ekenberg	
E-post: pierre.ekenberg@anticimex.se	
Kontor: Helsingborg	
Närvarande: Mats Lindborg, uppdragsgivare Christina Lindborg Helmersen	

Överlåtelsebesiktning nivå 3



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är ett 1½-plans hus enligt uppgift byggt 1902 med murad stomme och fasader av tegel/puts och grundlagt med källare.

Inga åtgärder är utförda av källarens utvändiga fuktskydd. Då det förekommer färg- och putssläpp rekommenderas att fuktskyddet ses över och åtgärdas.

På vinden förekommer missfärgningar av fuktgenomslag. Dessa beror på lokala läckage som behöver åtgärdas.

Utvändigt är huset i behov av underhåll när det gäller bla fönster och den södra balkongen.

Då huset mestadels är ouppvämt innebär detta att hög fuktighet förekommer i huset varvid det rekommenderas att man alltid har en viss underhållsvärme i huset. Den kondens som uppstår på fönsterna beror på detta.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela besiktningsprotokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står.

Pierre Ekenberg, Anticimex
035-299 57 25

Överlåtelsebesiktning nivå 3

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.

I de fall det är möjligt lämnar Anticimex uppgift om uppskattad åtgärds kostnad för föreslagna åtgärder. De uppskattade kostnaderna är ungefärliga genomsnittspriser för normal åtgärd. Kostnaderna kan variera mycket mellan olika orter och entreprenörer.

**Obesiktig byggnadsdel**

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

Överlåtelsebesiktning nivå 3



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1902	Fönster: Enkelglas, med lösa innerglas
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Direktverkande el Kakelugn
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, bandtäckt plåt	Grundkonstruktion: Källare
Stomme, material: Murad stomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel och träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Fristående byggnad omfattas inte av besiktningen.

Överlåtelsebesiktning nivå 3

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten har varit i familjens ägor sedan 1907 och har mestadels använts som sommarhus.

Det läcker in via balkongen på den södra sidan.

Murgröna är nedtagen för ett par år sedan då den växte upp på huset.

Avloppen är dåliga. Golvbrunnen i källarens dusch är igensatt och köksavloppet "kluckar".

Handfat på övre plan avstängda då dessa läckte. Missfärgningarna på innerväggen i vardagsrummet beror på detta.

Äldre el finns i huset.

Rörläckage från vattenledningsrör förekommer i källaren.

Plåttaket ommålat för ca 30 år sedan. Det är oklart när taket är lagt.

Man har haft läckage genom verandatak innan det lades om för ca 30 år sedan.

Källarfönsterna är i dåligt skick och övriga är i behov av underhåll

Murararbin har förekommit i tegelfasaden. Man har bitvis åtgärdat tegelfogarna.

På 1970-talet byggdes badrummet.

Det finns ett vattenburet värmesystem som inte används.

Endast en kakelugn är tillåten att elda i.

Det kan komma in vatten vid balkongdörren på den norra sidan. Missfärgningarna på golvet beror på detta.

Ovanstående upplysningar lämnades av uppdragsgivaren.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Delvis marklutning mot huset på den södra sidan.

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

Utvändigt / Sockel



Det förekommer sprickor och putssläpp från sockeln.

Överlåtelsebesiktning nivå 3

Utvändigt / Fasad



Tegelfogar har bitvis släppt.
Några söndervittrade tegelstenar.
Sprickor förekommer.
Rötskador på fd trapphus.
Galler saknas till ventil ovan entrédörr.
Putssläpp från den norra gaveln.

Rekommenderas att fasaderna fogas om och att sprickorna åtgärdas.



Utvändigt / Dörrar



Tröskelbleck saknas under dörr till groventré. Dörren är även rötskadad.

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 / Fönster



Rötskador källarfönster och några övriga fönster. Generellt är fönsterna i behov av underhåll.
Trasiga fönsterglas förekommer.
Några fönsterbleck till källarfönster är bristfälligt monterade.

Uppskattad kostnad för byte av källarfönster är ca 90 000 kr.
De uppskattade kostnaderna är ungefärliga genomsnittspriser för normal åtgärd. Kostnaderna kan variera mycket mellan olika orter och entreprenörer. Kostnader för målning/underhåll av övriga fönster tillkommer.



Överlåtelsebesiktning nivå 3

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



2 stuprör är inte anslutna 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.

Rostskada på ränna vid stuprör på den östra sidan.



Utvändigt / Tak

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark och anliggande steg
pga säkerhetsskäl.



Missfärgningar på takutsprång. Lokal rötskada i takutsprång åt norr.
Vindskivor och vattbrädor är i behov av underhåll och är även bitvis
rötskadade.

Takkupor i behov av underhåll.

Se vidare under rubrik "Vind".



Utvändigt / Vind



Fuktgenomslag förekommer på takbotten. Förhöjda fuktvärden kunde
uppmätas vid infästning inock, invid den södra gaveln och på missfärgning
vid takfot på den västra sidan.

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 av de fuktgenomslag som förekommer.



Överlåtelsebesiktning nivå 3

Utvändigt / Balkong söder



Rötskador förekommer på räcke och stolpar.
Hål förekommer i stolpar.
Svacka i takplåten.

För att kontrollera orsaken till det läckage och de skador som förekommer rekommenderas att en vidare undersökning utförs att kunna bedöma lämpliga åtgärder.



Utvändigt / Balkong norr



Färgsläpp från plåttak.

Utvändigt / Krypgrund under groventré



Lokal rötskada i bjälkar i det sydvästra hörnet.

16% fuktkvot uppmättes i undersida bjälklag.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75%, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17%.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.



Källarplan / Allmänt



Angrepp av träskadeinsekter.
Putssläpp från reveterat tak.



Överlåtelsebesiktning nivå 3



Puts- och färgsläpp finns från 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.

Uppskattad kostnad för uppgrävning/ åter utvändigt fuktskydd runt huset är ca 240 000 kr.

De uppskattade kostnaderna är ungefärliga genomsnittspriser för normal åtgärd.

Kostnaderna kan variera mycket mellan olika orter och entreprenörer.

Kostnader för invändig putsning/målning tillkommer.



Källarplan / Verkstad



Läckage från vattenledningsrör.

Det rekommenderas att läckaget åtgärdas.

Källarplan / Hall



Rötskador på trävägg. Förhöjda fuktvärden förekommer.

Källarplan / Förråd



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Pannrum



Bom i betongplatta invid yttervägg. Det är även fuktigt invid yttervägg. Rostangrepp på avloppsrör.

Källarplan / Förråd vitt



Inget övrigt att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 3

Källarplan / Under fd trappa



Fuktskada i tak. Förhöjd fuktindikering kunde uppmätas.
Sprickor i yttervägg. Väggen buktar även ut.

Avseende fuktskadan så se vidare under linnekammare entréplan.



Entréplan / Allmänt



Huset var till största delen ouppvämt vid besiktningen.
Kondens förekommer på ett flertal fönsterglas.

Entréplan / Groventré



Inget att notera.

Entréplan / Förråd



Putssläpp från väggar och tak. Det förekommer även sprickor.



Entréplan / Kök



Färgsläpp från takbeklädningen.

Överlåtelsebesiktning nivå 3



Fuktskydd finns inte 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.
Vid fuktindikering mot golvet framför diskbänksskåpet och vitvarorna noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Linnekammare



Fuktskador förekommer i tak med förhöjda fuktvärden.
Rinnmärken på väggar.
En balja finns i utrymmet vilken är vattenfylld.

För att kontrollera orsak och omfattning till fuktskadorna rekommenderas att en vidare undersökning utförs.



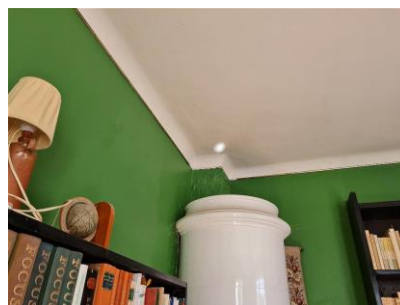
Ett fönster är igenbyggt.



Entréplan / Gröna rummet



Färgsläpp från takbeklädningen och vid skorsten.



Överlåtelsebesiktning nivå 3

Entréplan / Dusch/Toalett



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
Klämringen är löst monterad.
Rör genomföringar i golv som är otäta.
Otätheter i väggbeklädnad.

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

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Missfärgningar på innervägg och under fönster. Ingen förhöjd fuktindikering kunde uppmätas.

Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Verandan



Blött vid fönster pga kondens.

Övre plan / Hall



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 3

Övre plan / Sovrum 1



Tapet och färgsläpp vid skorsten. Förhöjd fuktindikering kunde uppmätas.

Se vidare under rubrik "Vind".



Övre plan / Sovrum 2



Tapetsläpp vid skorsten.
Färgsläpp från ytterdörr.

Övre plan / Sovrum 3



Missfärgningar på väggbeklädnaden vid takkupa. Ingen förhöjd fuktindikering kunde uppmätas.

Se vidare under rubrik "Vind".



Övre plan / Sovrum 4



Missfärgningar vid balkongdörr. Ingen förhöjd fuktindikering kunde uppmätas.

Plåtning från balkong är uppdraget på tröskel.
Dörren är inåtgående.

Då dörren är inåtgående och i ett väderutsatt läge finns ökad risk att vatten rinner in vilket i sin tur kan leda till fuktskador i vägg-/golvkonstruktionen.



Överlåtelsebesiktning nivå 3

Övre plan / Sovrum 5



Missfärgningar under fönster. Ingen förhöjd fuktindikering kunde uppmätas.
Sprickor i takbeklädningen.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Pierre Ekenberg
Namnförtydligande

Helsingborg
Kontor

2024-03-21
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 3

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. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpnig	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 golvschivor 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 krypbart (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 form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att 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 bräder 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 krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

68175839

Överlåtelsebesiktning nivå 3

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

Överlåtelsebesiktning nivå 3

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

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

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

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

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

Fuktindikering

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

Kontroll av konstruktion

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

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:
I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan.
Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

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

Överlåtelsebesiktning nivå 3

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.

Åtgärdsförslag med kostnadsberäkning

När en skadas orsak och omfattning kan fastställas lämnar besiktningsteknikern åtgärdsförslag och kostnadsberäkning för åtgärderna. Läs mer under Besiktningens graderingar Förslag på åtgärder.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

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

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

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

Uppdragsgivaren ansvarar för

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

Ansvar och reklamationer

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

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningsstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för detta besiktningsuppdrag. 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.

Överlåtelsebesiktning nivå 3

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas.

Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

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

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

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 transporterabort 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 fuktspärr i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

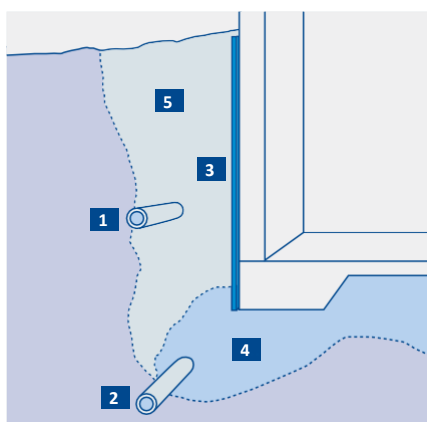
Att tänka på

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

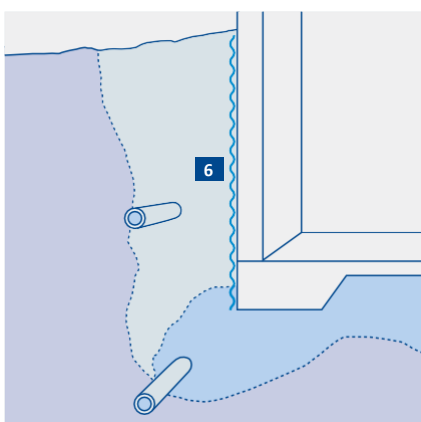
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



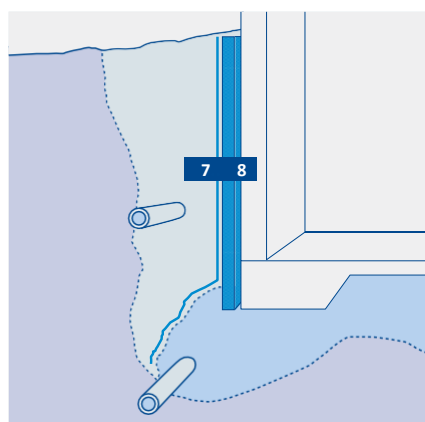
Fuktspärr med asfaltstrykning

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



Fuktspärr med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärr med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva