

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Balder 8	
Fastighetsägare: Anna Alsmark	
Fastighetsadress: Frejavägen 3	
Postnummer: 222 70	Ort: Lund

Uppdragsgivare

Namn: Anna Cecilia Alsmark	
Adress: Frejavägen 3	
Postnummer: 22270	Ort: Lund

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-05-27	Protokollnummer: 68282885
Temperatur: 17 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Rikard Rydberg	
E-post: rikard.rydberg@anticimex.se	
Kontor: Lund	
Närvarande: Fastighetsägare Rikard Rydberg, Anticimex	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till 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 krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1936	Fönster: 2-glas kopplade fönster och glasblock
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan	Värmesystem: Gaspanna, vattenburet system och kamin
Taktyp, takbeläggning: Torntak, Korrugerad plåt	Grundkonstruktion: Källare med träbjälklag
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts på trästomme	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Cykelförråd/ skärmtak, vidbyggd altan/ förråd, ingår ej i besiktningen.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Fastighetsägaren lämnade följande upplysningar:

- Man har bott i huset sedan 2010.
- Takrenovering har utförts 1999, utfört av tidigare ägare.
- Fasadrenovering har utförts 2003, fasad är av typ 1-stegstätad fasad. Kontroll har utförts av fasad vid inflytt utan anmärkning.
- Utvändigt dränering/ isolering har utförts 1999. Fuktgenomslag finns på ytter/ innerväggar på källarplan.
- 2005 utfördes stambyte.
- Spygatt har kontrollerats och underhåll har utförts 2021..
- 2000 renoverades VVS, varm och kallt vatten.
- Bitvis har elrenovering utförts. Jorfelsbrytare finns.
- Ny gaspanna har installerats 2014.
- Kamin är kontrollerad och godkänd.
- Radonmätning har utförts 2009 med uppmätta värden under gränsvärde. 100bq.
- Kök renoverades 2008.
- Dusch/ Wc på plan 2 renoverades 2013, utfört av fackman.
- Bad/ wc på plan 2 är äldre.
- Dusch/ wc p åplan 1 renoverades 2006.

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

Utvändigt / Markförhållanden



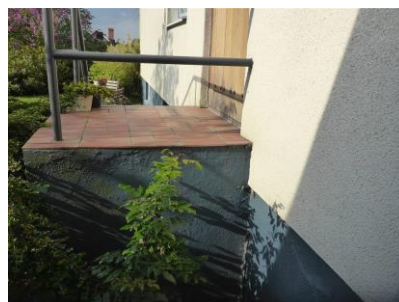
Växter finns i anslutning till byggnaden.

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.



På mindre område åt nordöst lutar marken mot huset, mark kan med fördel justeras med ett marklut från hus.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Sockel



Sprickor och putssläpp/ bomljud finns i sockel.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



Fuktuppsug finns på sockeln/ entrétrappor.

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



Entrétrappor åt öster och söder är motgjutna mot hus.
Fukt/ frysskador finns.

Då trappor är motgjutna mot sockel/ fasad kan detta medföra en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



Räcke vid utvändiga trappor är lågt och det är stort mellanrum mellan ribbor.

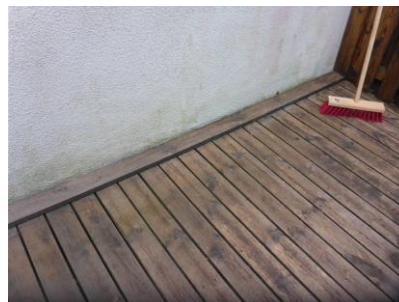
Risk finns för fallskador.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Trädäck/ altan åt väster ligger upp och mot fasad.

Noterad anmärkning kan medföra en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



Utvändigt / Fasad



Enstegstätad putsad fasad mot träregelstomme.
Otätheter finns bitvis mot karmar.
Algpåväxt finns.

Yttreväggskonstruktionen med en odränerad putsad fasad på en isolering som har en bakomliggande skiva av organiskt material är ur fuktsynpunkt en riskabel konstruktion. Om fukt kommer in i väggkonstruktionen har den svårt att torka ut, vilket kan orsaka fuktskador i bakomliggande konstruktion. Risk för inträngning av fukt är störst vid otätheter runt fönster/dörrar, balkonganslutningar samt vid sprickor i putsen. Risken för skador ökar på fasader mot väderutsatta lägen.

För att ta reda på om denna fasad har fuktskador rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.

Utvändigt / Fönster/ Dörrar



Fönster/ dörrar är i behov av målning/underhåll, torrsprickor finns mindre rötskador noterades t ex. källardörrskarm.
Det finns fönster som är i sämre skick/ större behov av renovering.

Fönster/ dörrar med karmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

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

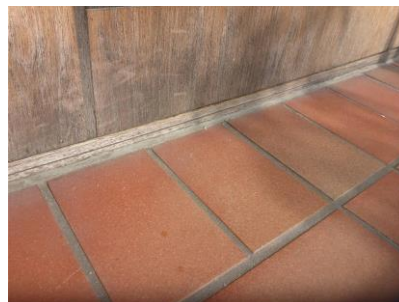
Noterade rötskador bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Tröskeplåtar finns ej monterade vid entrédörrar.

Avsaknaden av tröskeplåt medför risk för vatteninträngning med fuktskador i underliggande konstruktion som följd.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör saknas vid skärmtak ovan entrédörrar.

Eftersom stuprör saknas kan detta medföra att fasaden och grunden för ökad fuktbelastning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Montera stuprör.



Fals på stuprör vänd mot fasad.

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



Utvändigt / Tak



Tak är endast besiktigat från taklucka.

Yttertaket är äldre och det är låg takvinkel för beläggning av korrugerad plåt.

Eftersom husets taktäckning är äldre och det är låg takvinkel har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Skorstenen saknar väderskydd.
Mindre brister finns på tegelfogar.

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

En fackman kan med fördel kontaktas för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.



Panel på taklåda är i behov av målning/underhåll.

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



Utvändigt / Vind



Lucka till utrymmet är placerad invändigt bostad på plan 2 i hall. Vindsluckan sluter ej tätt, missfärgningar finns på närliggande isolering vilket indikerar på en konvektionsskada/ luftläckage från bostadsdel.

Det finns otäta sladdgenomföringar i vindsbjälklag.

Otättheter i vindsbjälklaget medför risk att fuktig inomhusluft läcker ut på vinden där den vintertid kyls ned och medför en förhöjd fuktighet som kan orsaka mikrobiella skador i underlagstaket.



Missfärgningar finns bitvis på underlagstak, fuktindikering utfördes i missfärgningar utan anmärkning.

Noterade missfärgningar bedöms som äldre innan utförd takreovering och ej lett till några omkringliggande skador.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Hela huset / Allmänt



Vid besiktningen noterades brister i allmänventilationen, det finns ingen tilluftsventilation i sov/ allrum.

Ett fungerande ventilationssystem minskar risken för fuktrelaterade problem samt säkerställer en god inomhusmiljö. Den generella rekommendationen är att minst halva luftvolymen i bostaden byts ut under en timme.

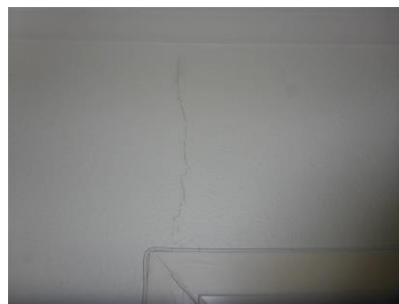
Observera att ingen besiktning av bostadens ventilationssystem har ingått i uppdraget.

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

Sprickor förekommer i husets vägghörn/ på vägg.

Sprickor uppstår pga av att hus normalt sätter sig efter byggnationen, sprickor kan även förekomma pga att trästommen kan röra sig i samband med variationer i luftfuktigheten.

Noterade sprickor bedöms ej lett till några bakomliggande skador.



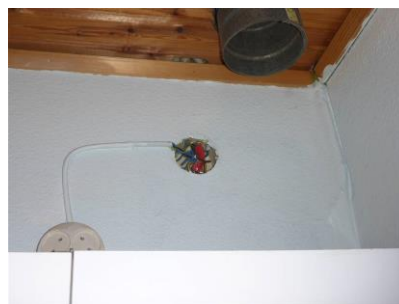
Det finns ytskikt mot golv/ vägg som är slitna och bitvis missfärgade.

Bedöms ej lett till några bakomliggande skador.

Ojämheter/ golvknirr finns på golv/ mellanbjälklag.


Bedöms ej lett till några underliggande skador.

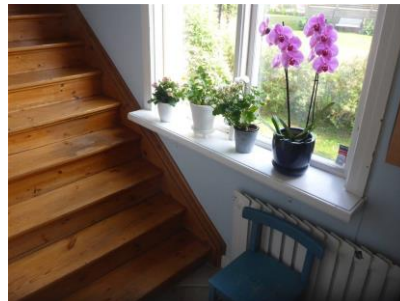
I ett par utrymmen i hus finns det eldosor som ej täcks med lock, lock bör monteras.




Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Entréhall öster

-  Det finns ett fönster åt norr som är lågt placerat i trappa.
Risk finns för fall/ skärskador.



Entréplan / Kök/ Trappförråd


-  Rör/ slang i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.
Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.




Fuktskydd saknas 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.

-  Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

-  Bomljud/ fogsläpp finns på klinkergolv.
Bedöms ej lett till några underliggande skador.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Matrum



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Missfärgning finns vid vägg/ takvinkel åt söder, fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Entréplan / Entréhall söder



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/ Wc



Tydligt golvutning mot brunn finns i duschzon.
Planfall noterade på golv utanför duschzon.

Då golvutning är tydlig i duschzon finns risk för halkskador.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Rör genomföringar finns i golv utanför duschzon.
Golvbrunnsmanschett är felskuren och ligger in under klämring.
Rör till vaskblandare är ej fixerade mot vägg.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Då brister noterats i utrymmet medför detta en ökad risk för vatteninträning/ risk för läckage med möjliga fuktskador som följd.



Entréplan / Sovrum sydöst



Det saknas tätning mellan radiatorrör och ytgolv.

Då det saknas tätning mellan radiatorrör och ytgolv kan detta medföra att ett smygläckage kan pågå under en längre tid utan att upptäckas med fuktskador i underliggande konstruktioner som följd.



Övre plan / Hall/ Passage



Gruppförteckning över elcentralen saknas.
Noterad anmärkning gäller även för övriga elcentraler.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Allrum/ Förråd



Färgsläpp finns på undersida vindsbjälklag, fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Det finns tecken på bristfällig vidhäftning med färgsläpp som följd. Ingen deformation finns på ytskiva mot bjälklag.

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



Övre plan / Sovrum sydöst



Inget att notera.

Övre plan / Bad/ Wc



Utrymmet är äldre med plastmatta och kakel som ytskikt, otätheter finns. Fönster är olämpligt placerat i badzon. Rör till vaskblandare är ej fixerade mot vägg. Radiatorrörsgenomföringar finns på vägg utanför badzon, rör är ej monterade vinkelrätt mot vägg. Brister finns på golvlutning mot brunn.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkning.

Då utrymmet är äldre och brister noterats medför detta en ökad risk för vatteninträning till närliggande konstruktioner/ risk för läckage med möjliga fuktskador som följd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

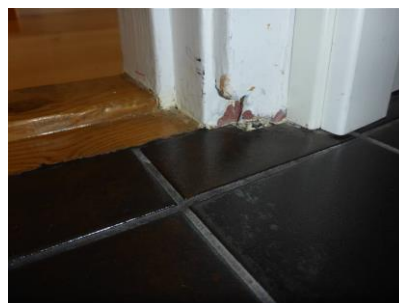
Övre plan / Dusch/ Wc



Brister noterades på golvlutning mot brunn.
Rör i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.
Det finns rör genomföringar i vägg utanför duschzon, rör är monterade nära vägg.
Golvbrunnsmanschett är felskuren i brunn och ligger in under klämring.
Klinker ligger högt upp mot tröskel.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkning.

Då brister noterats i utrymmet medför detta en ökad risk för vatteninträngning till närliggande konstruktioner/ risk för läckage med möjliga fuktskador som följd.



Övre plan / Sovrum sydväst/ Förråd



Radiatorrör är ej fixerade mot vägg.

Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Det är ej färdigställt vid vägg/ takvinkel i förråd.

Bedöms ej lätt till några omkringliggande skador.



Övre plan / Sovrum nordöst/ Pentry



Rör i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.

Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Fuktskydd saknas underkyl.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Fuktindikering på golv i i pentry gav inga förhöjda fuktindikationer.

Källarplan / Allmänt



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.



Trädetaljer i kontakt med betonggolv och källarvägg finns bitvis i utrymmena, rötskador finns i dörrkarm mot förråd öster.

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

Noterade rötskador bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Källarplan är ej aktivt uppvärmd.


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

I ett par utrymme finns det en golvbrunn av gjutjärn, brunnar är rostangripna.


Bör bytas ut vid framtida renovering.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Hall/ Allrum

 Det finns inga ribbor i trappa, risk finns för fallskador.




 Det finns elkablar i utrymmet som ej är fixerade mot vägg, bör fixeras.



Det finns blottad isolering mot inner vägg öster, bör täckas/ demonteras för att undvika eventuell spridning med försämrad inomhusmiljö som följd.



Källarplan / Förråd öster

 Det finns ingen rensplugg monterad i gjutjärnsbrunn.

Risk finns att en avloppslukt kan spridas i utrymmet.

Rensplugg bör monteras.



68282885

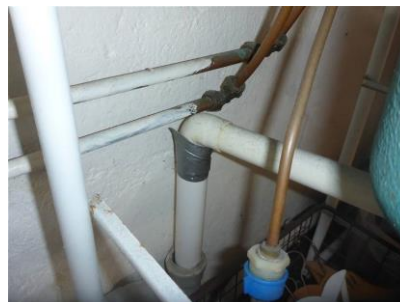
Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Tvättstuga



Rör/ slang mot vägg söder är ej fixerade mot vägg.

Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Det finns blottad rörisolering, bör täckas för att undvika eventuell spridning med försämrad innemiljö som följd.



Källarplan / Förråd sydväst



Inget att notera.

Källarplan / Förråd nordväst



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex


Besiktningsteknikers underskrift

Rikard Rydberg
Namnförtydligande

Lund
Kontor

2024-05-27
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.
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 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.)

68282885

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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 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 besiktningssprotokollet

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet 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 aktuell 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

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. 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 besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. 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 2

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.

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 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 som om köparen själv varit uppdragsgivare.

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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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. Fuktproblemen 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 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.

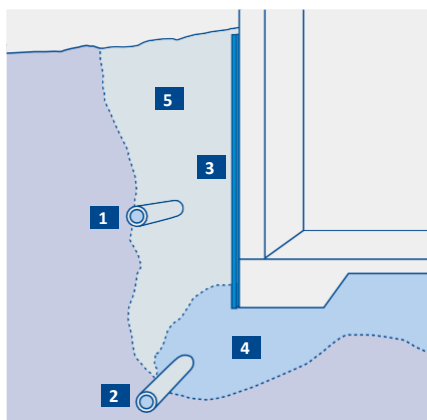
Att tänka på

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

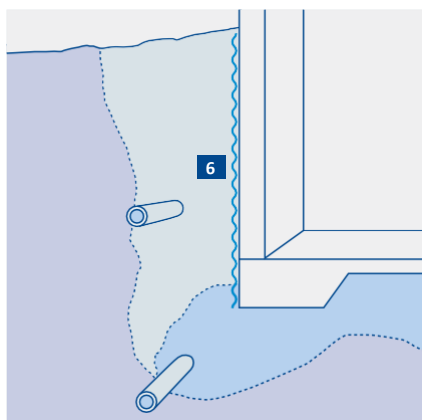
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



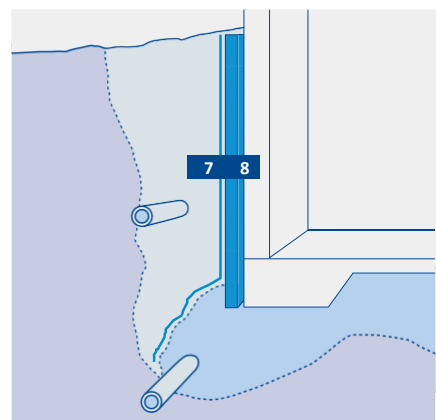
Fuktspärr med asfaltstrykning

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