

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Juristen 5	
Fastighetsägare: Göran och Ulla Melander	
Fastighetsadress: Docentgatan 12	
Postnummer: 223 63	Ort: Lund

Uppdragsgivare

Namn: Erik Göran Melander	
Adress: Docentgatan 12	
Postnummer: 22364	Ort: Lund

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-05-14	Protokollnummer: 68253739
Temperatur: 15 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Thomas Holmgren	
E-post: Thomas.Holmgren@anticimex.se	
Kontor: Lund	
Närvarande: Hampus Melander, son till fastighetsägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Docentgatan 12 i Lund hittar vi denna rejäla patriciervilla med tegelstomme. Ett modernt yttertak, ett renoverat kök och en modern fjärrvärmväxlare har tillkommit under 2000-talet. I övrigt är de flesta renoveringar som utförts från 60-talet.

Underhållet är något eftersatt, främst invändigt men även detaljer som träfönster är i behov av underhåll.

Huset är gediget byggt med en klassisk tegelstomme och fasaden ser fin ut med bitvis förnyad bruksfog.

Puts/färgsläppen på källarväggar kan till viss del anses vara naturligt i äldre källare och behöver nödvändigtvis inte behöva betyda att en omdränering är akut. Uppvärmning och omputsning kan räcka långt om tanken är att använda källaren till förvaring och liknande, är tanken att bo i källaren kan det vara dags att se över det utvändiga fuktskyddet och då uppdatera detta enligt dagens normer.

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

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

I övrigt bedöms bostaden vara i det skick man kan förvänta sig i förhållande till husets ålder samt det underhåll som utförts.

Vid enstaka frågor eller för att boka en besiktningsgenomgång kontakta gärna mig via mail på: thomas.holmgren@anticimex.se, nämn gärna fastighetsadressen i mailet och namn och telefonnummer så hör jag av mig inom kort!

Med vänlig hälsning

Thomas Holmgren
Anticimex

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarigare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktigad byggnadsdel

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1929	Fönster: 2-glas kopplade fönster, enstaka isolerglasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1968	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2½-plan	Värmesystem: Fjärrvärme samt kamin
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak, råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor	Grundkonstruktion: Källare med grundmur av betong samt träbjälklag
Stomme, material: Tegelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Fristående carport med papptak

Övrigt:

Mot huset finns även ett vidbyggt skärmtak. Detta har inte ingått i besiktningssupdraget.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägarna har ägt huset sedan 1967. Representanten som närvarade vid besiktningstillfället lämnade följande upplysningar;

1968 utfördes en större renovering innefattande bland annat:

-Källargrundmuren dränerades och nytt utvändigt fuktskydd applicerades. Typ av utvändigt fuktskydd är okänt men tidstypiskt bestod detta ofta av kallasfalt/tjära.

-Källargolven i två sovrum sänktes.

-Entréhall åt öster byggdes.

-Planlösningen ändrades, tidigare bestod huset av två bostäder. Ett antal innerväggar togs bort.

-Altandörr åt väster öppnades upp vid tidigare fönster.

-Kamin installerades. Denna har sotats/kontrollerats löpande.

-Cirka 2005 renoverades Kök.

-2008 upptäcktes inläckage via tak och vid balkong. Yttertaget lades om med ny underlagspapp, läkt och tegelpannor. Samtliga plåtdetaljer byttes ut, takkupa kläddes med plåt.

Balkongen revs och ny balkong med trätrall byggdes (tidigare gjuten balkong).

-I samband med takomläggningen åtgärdades bruksfogar i tegelfasaden, främst åt väster i gavelspets.

-2008 inträffade fuktskada i källare i de två rum i vilka golven sänkts på grund av att dräneringspump slutat fungera. Skadan reglerades av försäkringsbolag. klinkers lades på golv och väggar putsades/målades. Ny dräneringspump installerades.

-2009 installerades ny fjärrvärmepump. Fjärrvärme installerades i huset på 80-talet, innan dess värmdes huset med olja.

-Cirka 2017/18 byggdes taket på Entréhall om efter inläckage, taksarg öppnades åt söder och ny utvändig hänggranna monterades. Ny ytpapp lades. I samband med detta renoverades fönster på Entréhall efter fuktskada som uppstått.

Fastighetsägarnas representant upplyser om följande kända fel/brister:

-Ett läckage upptäcktes nyligen från handfatets avloppsrör i Pentry på Våning 3. Vatten har droppat på golv och fuktfläck syns i innertak i Bad/Dusch/Wc på Våning 2.

-I Dusch/Wc i Källarplan finns påreglade väggar mot källarväggarna. Denna konstruktion är fuktskadad och har tätats tillfälligt. Utrymmet är i behov av renovering.

-Det förekommer att brunn i källartrappa sätter igen av löv/skräp. Detta har orsakat invändiga och utvändiga putssläpp i anslutning till källartrappa.

-Putssläpp förekommer på vägg på Våning 2 i anslutning till balkong samt i innertak i Allrum efter tidigare fuktproblematik i Balkong.

-Putssläpp förekommer på vägg på Våning 3 efter tidigare inläckage från yttertak.

-Fuktfläckar/missfärgningar förekommer i innertak i Entréhall efter tidigare inläckage från tak.

-Isoleringsfönster i Entréhall är anlöpta.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

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



68253739

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Sockel

- ✓ Inget att notera.

Utvändigt / Fasad

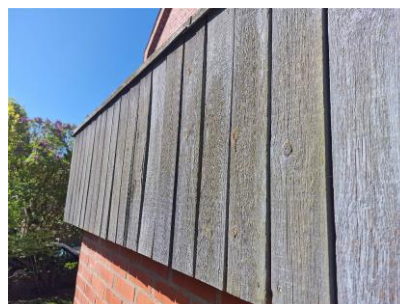
- ⚠ Enstaka plåtbleck har en felaktig lutning, främst mot öster.

Detta medför en ökad fuktbelastning på fasaden vilket kan orsaka fuktrelaterade skador och/eller frostsprängningar i fasadteglet.



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

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



Utvändigt / Fönster

- ⚠ Fönster är i behov av målning/underhåll.
Enstaka spruckna fönsterglas förekommer, även på takfönster.

Fönster 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.



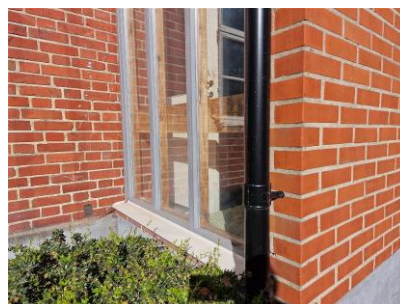
Överlåtelsebesiktning nivå 2



Isolerglas är punkterade (missfärgade/imma mellan rutorna).

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

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



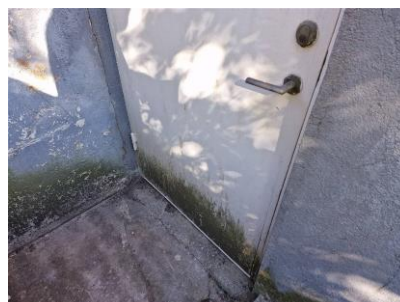
Utvändigt / Dörrar



Dörrar är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

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



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak



På grund av hög höjd har besiktning av yttertaket utförts med drönare.

Viss mosspåväxt förekommer åt norr.

Inga uppenbara brister har observerats i övrigt.



Utvändigt / Skorsten



Skorstenen saknar väderskydd.

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

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.



Utvändigt / Sidovind norr



Inget att notera.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Nockvind



På grund av låg höjd har vinden endast inspekterats från vindslucka.

Inga uppenbara brister har noterats.



Utvändigt / Carport



Carport är av enklare karaktär.

Takstolarna av 45x95 regler är något underdimensionerade. Taket hänger.

Takpappen är äldre och mossbeväxt, krönplåtar finns inte och fuktfläckar förekommer i underlagstak/plyfaskivor.

Vid en eventuell ombyggnation kan konstruktionen med fördel förstärkas och ny takpapp med erforderliga plåt detaljer monteras.



Hela huset / Allmänt



Puts- och färgsläpp finns på källarväggar.

Bitvis förekommer förhöjda fuktnivåer, främst på nedre delar av källarväggar.

Puts- och färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd till viss del inte längre fungerar tillfredsställande.

För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.

Detta gäller framförallt om källaren är tänkt att nyttjas som boendemiljö.



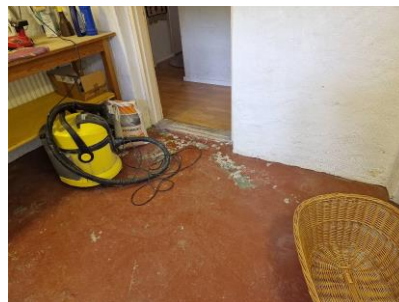
Överlåtelsebesiktning nivå 2



Färg släpper från underlaget på golv i Tvättstuga.
Laminatgolv finns på golv i ett flertal utrymmen i källare.

Detta bedöms inte ha lett till några bakomliggande skador.

Täta ytskikt bör generellt undvikas i källare



Missfärgningar och allmänt slitage förekommer allmänt på ytgolv och vissa innerdörrar efter hund.

Entréplan / Entréhall



Äldre fuktfläckar förekommer i innertak. Detta bedöms ha uppstått innan takomläggning.



Grundläggningen i Entréhall är inte känd.

Provhålstagning i bjälklag var inte möjlig på grund av klinkers.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Allrum



Missfärgningar efter tidigare inläckage förekommer i innertak innanför balkong.

Vid besiktningstillfället förekom inga förhöjda fuktnivåer.

Se även Insamlade upplysningar.



Entréplan / Matrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Vattenrör är inte fixerade.
Avloppsslang för diskmaskin är inte upphängd på vägg.

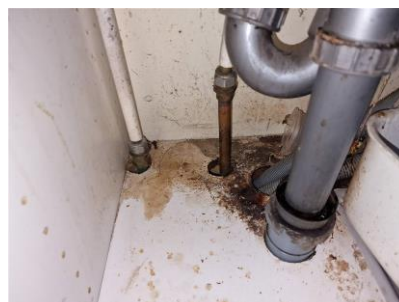
När vattenrör inte är fixerade kan kopplingarna lossna pga vibrationer med läckage som följd.



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.
Äldre missfärgningar finns på botten i diskbänksskåp.

Utän 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.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Missfärgningar förekommer på ytgolv vid hundskålar.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Kapprum



Inget att notera.

Våning 2 / Trappa



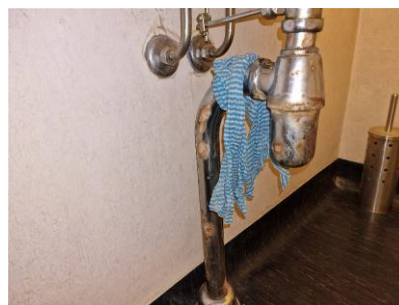
Inget att notera.

Våning 2 / Toalett (halvplan)



Korrosion förekommer på avloppsrör från handfat.

För att minska risken för läckage kan avloppsrör med fördel bytas ut.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Våning 2 / Hall



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Våning 2 / Sovrum sydöst



Putssläpp förekommer på ytterväggar i anslutning till balkong/fönster.

Vid fuktindikering förekom inga förhöjda fuktnivåer.



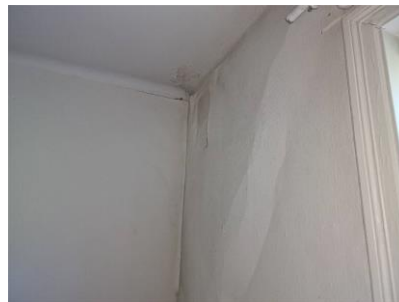
Våning 2 / Sovrum sydväst



Putssläpp/färgsläpp förekommer på vägg/innertak efter tidigare inläckage.

Inga förhöjda fuktnivåer förekom vid putssläpp vid besiktningstillfället.

Se även Insamlade upplysningar.



Våning 2 / Klädkammare sydväst



Inget att notera.

Våning 2 / Sovrum nordväst



Inget att notera.

Våning 2 / Klädkammare nordväst



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Våning 2 / Bad/Dusch/Wc



Fuktfläck förekommer i innertak efter läckage från avloppsrör i pentry.

För att ta reda på eventuella följdskador rekommenderar vi en fördjupad undersökning.



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
Kakelsläpp förekommer på väggar.

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

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



Droppläckage förekommer på avloppsrör till handfat.

För att minska risken för fuktrelaterade skador bör avloppsröret bytas ut.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.


Våning 3 / Trappa




Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2


Våning 3 / Passage

 Inget att notera.


Våning 3 / Sovrum sydöst

 Inget att notera.

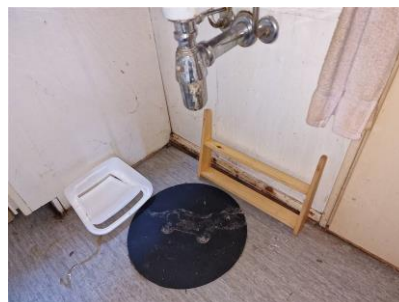
Våning 3 / Klädkammare sydöst

 Inget att notera.


Våning 3 / Pentry

 Fuktindikering i utrymmet gav förhöjda fuktindikationer under handfat, se även Insamlade upplysningar. Fuktläck förekommer även i innertak i underliggande våtrum.


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




Våning 3 / Sovrum väster

 Inget att notera.

Källarplan / Trappa


 Inget att notera.

Källarplan / Hall


 Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2


Källarplan / Vinkällare

 Inget att notera.


Källarplan / Källarentré

 Inget att notera.


Källarplan / Sovrum sydväst

 Inget att notera.


Källarplan / Teknikrum

 Inget att notera.

Källarplan / Sovrum nordväst

 Inget att notera.

Källarplan / Tvättstuga

 Droppläckage förekommer från avloppsrör.

Läcka kan med fördel tätas.

Vid en eventuell framtida köksrenovering kan avloppsrören med fördel bytas ut.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Dusch/Wc



Fuktskada finns i påreglad vägg.

Källargrundmurar med påreglade isolerade ytterväggar får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela utrymmet.



Med vänliga hälsningar

Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Thomas Holmgren
Namnförtydligande

Lund
Kontor

2024-05-14
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 golvsiktor 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. 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.)

68253739

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

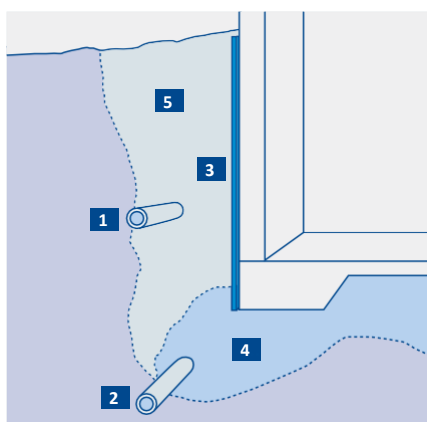
Att tänka på

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

Tips

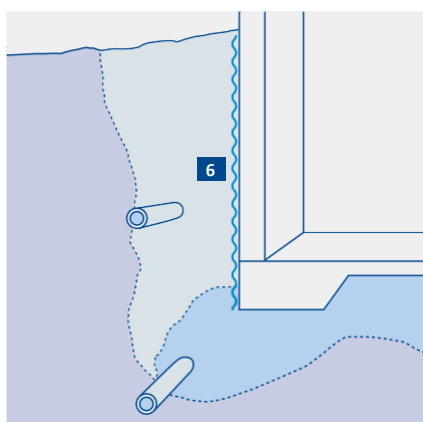
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



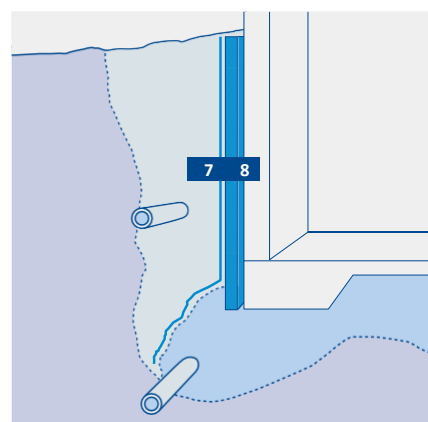
Fuktspärri med asfaltstrykning

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



Fuktspärri med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärri med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva