

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Skummeslöv 13:32	
Fastighetsägare: -	
Fastighetsadress: Stora Strandvägen 3	
Postnummer: 312 72	Ort: Skummeslövsstrand

Uppdragsgivare

Namn: Rojvan	
Adress: Stora Strandvägen 3	
Postnummer: 312 72	Ort: Skummeslövsstrand

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-03-06	Protokollnummer: 68853580
Tekniker: Patrik Johansson	
E-post: Patrik.johansson@anticimex.se	
Kontor: Halmstad	
Övriga närvarande: Uppdragsgivaren	

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Innehåll

Uppdrag.....	3
Uppdragets omfattning	3
Insamlad information	4
Mätmetoder.....	4
Kritiska fukttillstånd.....	4
lakttagelser	5
Utvändigt	5
Plintgrund under matsal	6
Krypgrund	7
Källare.....	8
Provhål.....	11
Slutsatser.....	11
Åtgärdsförslag.....	12
Plintgrund under matsal	12
Källare.....	12
Utvändigt	12
Besiktningsvillkor	13

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Uppdrag

Statusbesiktning av husets källare samt kontroll av förekomst av isolering i matsalens vägg- och golvkonstruktion.

Uppdragets omfattning

Inspektion av synliga brister på och i källaren, fuktmätning samt stickprovvis provhålstagning i matsalens vägg- och golvkonstruktion.

Rekommendationer till eventuella åtgärder för att motverka fukt- och luktproblem.



Patrik Johansson
Utredningstekniker

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Insamlad information

Källaren i byggnaden ägs av en förening. 2024 dränerades huset om med utvändigt fuktskydd samt nya dräneringsledningar. Vad som gjordes är oklart men man lade dräneringsledningar samt monterade en pump i en brunn mot norr. Vid dålig väderlek tränger det fortfarande in vatten i källaren.

Golvet i matsalen upplevs kallt. Restaurangen har därför varit stängd i 3 månader.

Golvet under kylrummet är rötskadat. En snickare är kontaktad som ska byta golvet och kylrummet ska tas bort och istället användas sig av kylskåp.

Ovanstående upplysningar lämnades av uppdragsgivaren.

Mätmetoder

För fuktmätningar i trä har Bollman H-DI-3.10 fuktkvotsmätare.

Fuktindikation utfördes med mätinstrument protimeter.

För fotodokumentation har en mobilkamera använts.

Kritiska fukttillstånd

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75% vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot på ca 17%. Vid en långvarig fuktkvot på >28% finns risk för rötskador.

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Iakttagelser

Utvändigt

Källarens utvändiga fuktskydd består av en isolerande skiva med en ovanpåliggande kantlist och täcks på utsidan av en markduk (förmodligen ett system av isodrän/podrän). Kantlisten syns/känns på grundmuren mot norr, öster samt delar av grundmuren mot söder och väster.

Fuktskyddet är synligt ovan mark och marken lutar på sina ställen mot huset. Otätheter noteras mellan kantlisten och grundmuren.



Kondensvattnet från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från grundmuren.



Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Plintgrund under matsal

Matsalen står på plintar där större delen av sidorna är stängda med skivor. Ett par skruvar från blindbotten av masonit skruvades ut så att masonitskivan kunde böjas ner något. Bjälklaget är isolerat med ca 17 cm isolering. Fuktkvoten i pelare och bärlinor uppmättes till mellan 22-23%.



Missfärgningar noteras på masonitskivan under altandörren. Altanen gör emot fasaden ovanför golvbjälklaget/under altandörren.

Vid fuktindikering mot missfärgningarna kunde inga förhöjda indikationer påvisas.



Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

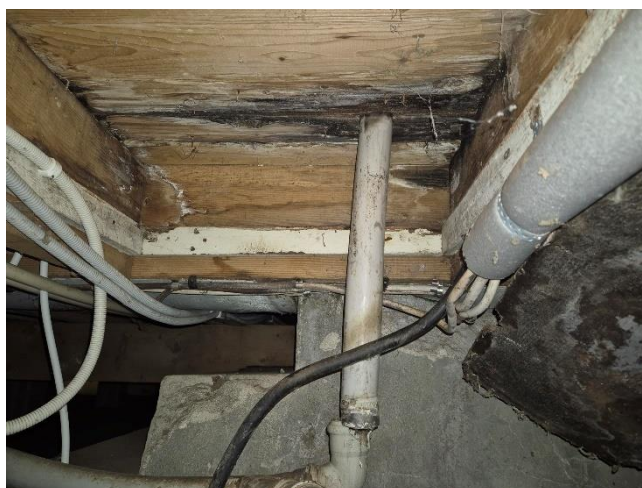
Krypgrund

Delar av restaurangen är grundlagd med en krypgrund. Fuktkvoten i trädetaljer uppmättes till mellan 13-14%.



På ett ställe är blindbottenskivan och isoleringen borttagen och missfärgningar noteras på golvet plywoodskiva intill en avloppsgenomföring. Avloppet har delat sig i rörböjens skarv.

Vid fuktindikering mot missfärgningarna kunde inga förhöjda indikationer påvisas.



Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Källare

Vid besiktningen gjordes inträdet till källaren via den invändiga trappan. I trappan upplevdes först en mikrobiell lukt för att sedan övergå till en lukt av avlopp och rått.

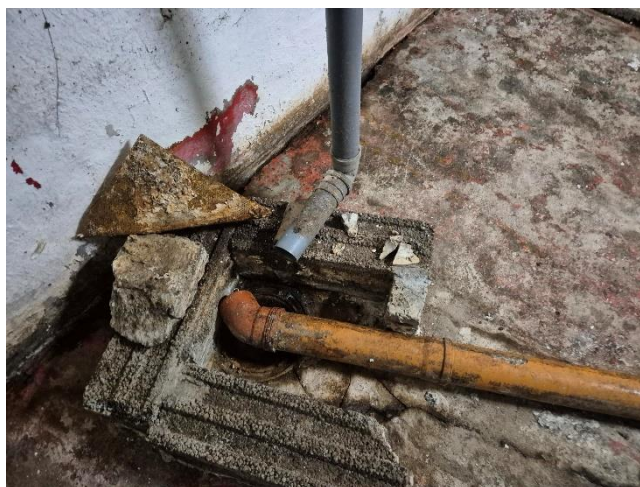
På betongplattan finns brädor utlagda på golvet samt råttspillning och i väggarna finns enstaka genomgående sprickor.



Rötskador noteras under kylrummet.



Avloppen från köket avslutas vid golvbrunnar och är på sina stället bristfälligt uppfästa i bjälklaget, bakfall förekommer.

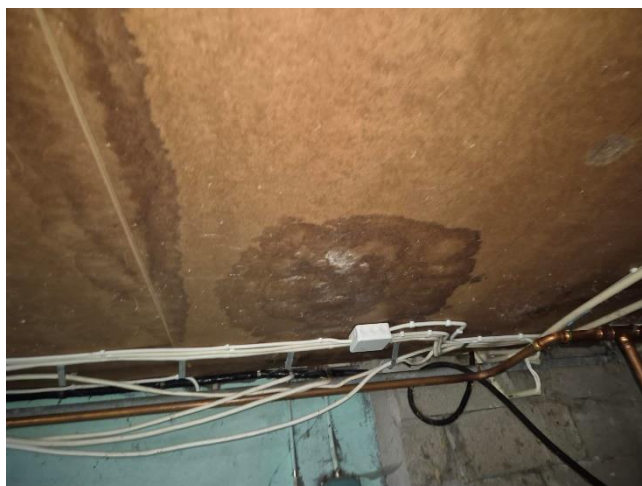


Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag



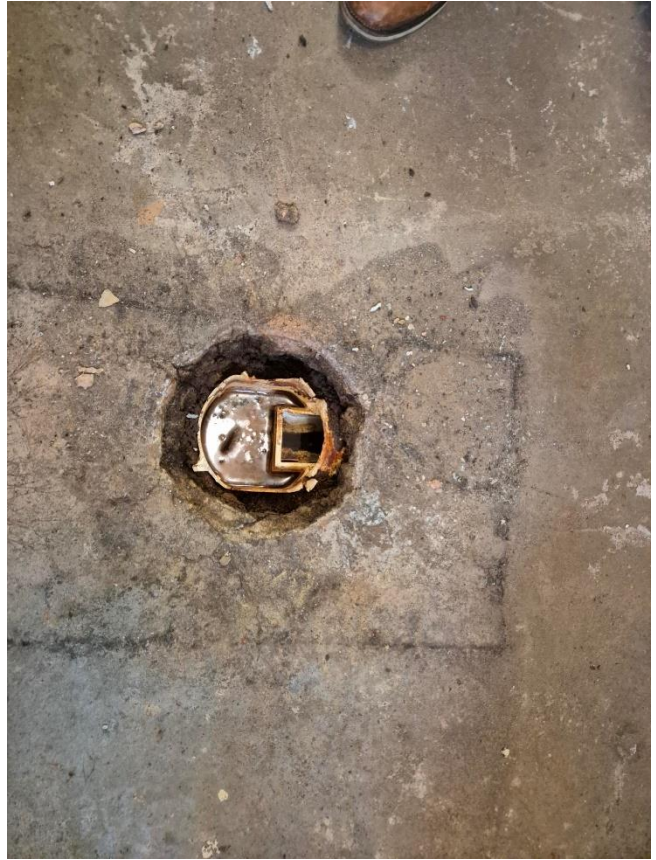
Även elarbetena i källaren är bristfälligt utförda.



Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Golvbrunnar är trasiga



Hörnan där det enligt uppdragsgivaren trängde in vatten.



Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Provhål

För att kontrollera förekomst i matsalens vägg gjordes ett provhål i ytterväggen mot väster. En tumstock trycktes in i isoleringen och avståndet mellan träfiberskivan innanför gipsen och stomskyddet/träpanelen är ca 22 cm.



Slutsatser

Eftersom det trots omdräneringen fortsätter att tränga in vatten i källaren rekommenderas att kontakt tas med det företag som gjorde arbetet och ber de kontrollera samt åtgärda orsaken till att det tränger in vatten i källaren. I källaren noterades även en del brister av husets avloppssystem och elarbeten varför kontakt även bör tas med vvs-entreprenör och elektriker för kontroll och åtgärd av detta. För att åtgärda råttproblemen rekommenderas att kontakt tas med skadedjursföretag.

I plintgrunden under matsalen uppmättes fuktvärden som överskrider ovan redovisade kritiska fukttillstånd. Uteluftsventilerade plintgrunder, främst de som är stängda på en eller flera sidor, med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. I detta fall beror de förhöjda fuktkvotsvärdena högst troligt på att grunden påverkas av utomhusluft som vid denna årstid har en hög relativ fuktighet. Eftersom grunden är så pass öppen skiljer inte temperaturen mellan utomhus och grunden tillräckligt mycket för att den relativa fuktigheten ska komma under gränsvärdet för relativ påväxt. Detta kan resultera i mikrobiella skador. För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare. Detta säkerställs genom att en avfuktare installeras i grunden. För att denna ska fungera behöver utrymmet göras så lufttätt som möjligt.

Husets kryppgrund är en fuktkänslig konstruktion bland annat beroende på lufttemperaturens skillnad mellan grunden och utomhus på sommaren samt från fukt som avdunstar från marken. Vid besiktningen kunde inga skador utöver läckaget vid rörgenomföringen noteras varför jag rekommenderar att man håller koll på grunden och vid misstanke om fuktskador görs en ny undersökning under sensommaren.

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Åtgärdsförslag

Plintgrund under matsal

1. Grunden görs helt lufttät med en lufttät lucka som går att öppna. Detta görs bäst av exempelvis fibercementskiva eller liknande, som med tanke på byggnadens läge tål kraftig vind.
2. Montera en åldersbeständig plastfolie så att hela markytan täcks, skarvar ska ligga väl omlott (ca 40-50 cm) som går hela vägen ut till grundmurarna.
3. Ventilerna in i källaren tätas i samband med att en permanent hygrostatstyrd sorptionsavfuktare med möjlighet till undertrycksventilation monteras i grunden.

En liknande installation görs med fördel i förebyggande syfte även i krypgrunden under köksdelen.

Källare

- Kontakt tas med den firma som utfört omdränningen för att kontrollera orsaken till och omfattningen av bristerna i källaren utvändiga fuktskydd samt åtgärda detta så att inget inläckage sker.
- Kontakt tas med vvs-entreprenör och elektriker för kontroll och åtgärd av avloppssystemet och elarbetena.
- Kontakt tas med skadedjursföretag för sanering/konsultation av råttproblemen.

Utvändigt

- Kondensvattnet från luftvärmepumpens utedel leds bort minst 4-5 meter från byggnaden alternativt till byggnadens dagvattensystem.
- Inläckaget i bjälklaget under matsalens altandörr åtgärdas antingen av en plåt mellan altandäcket och huset eller genom att man låter sänka altandäcket så det avslutas under matsalens golvbjälklag.

Med vänliga hälsingar
Anticimex

Patrik Johansson
Besiktningsteknikers underskrift

Patrik Johansson
Namnförtydligande

Halmstad
Kontor

2025-03-07
Datum

Patrik.johansson@anticimex.se
Epost

0709-150 189
Telefonnummer

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Besiktningsvillkor

1. Avtalets omfattning

- 1.1 Omfattningen av Anticimex åtagande framgår av offert, beställning, avtal, bekräftelse annan handling eller överenskommelse mellan parterna.
- 1.2 Träffar parterna överenskommelse på plats om utvidgning, inskränkning eller annan ändring av uppdragets omfattning så är sådan överenskommelse giltig.

2. Anticimex åtaganden

- 2.1 Anticimex åtar sig att utföra uppdraget fackmässigt och med den omsorg som specificerats i bekräftelsen och/eller som överenskommit på plats.
- 2.2 Uppdraget utförs av Anticimex tekniker för byggnadsmiljö.

3. Tillträde för Anticimex personal

- 3.1 Under ordinarie arbetstid ska uppdragsgivaren ge Anticimex utredningspersonal tillträde för undersökning av alla utrymmen som angivits i uppdragsbekräftelsen. Uppdragsgivaren godkänner att Anticimex i förekommande fall upptar provhål.
- 3.2 Godkända stegar, även omfattande så kallad skylift, ska vid behov finnas på plats förutsatt att inte annat avtalats.

4. Samarbete

- 4.1 Avtalet bygger på ett förtroendefullt samarbete mellan Anticimex och kunden för att uppdraget ska kunna genomföras på ett tillfredsställande sätt.
- 4.2 Kunden är skyldig att tillhandahålla Anticimex uppgifter om byggnaden och andra upplysningar som kan vara av betydelse för uppdragets utförande.
- 4.3 Kunden ska efterfölja de instruktioner och råd samt anvisningar, som meddelas av Anticimex inför uppdragets utförande.

5. Rapportering och dokumentation

- 5.1 Anticimex ansvarar för att rapporter, åtgärdsförslag, m.m. dokumenteras och arkiveras. Sådan dokumentation är Anticimex egendom.
- 5.2 Anticimex ska förse kunden med en rapport över uppdraget. Till samtlig erhållen dokumentation förvärvat kunden nyttjanderätt för eget bruk.

6. Betalningsvillkor och följder av ogenomfört uppdrag eller avbokning

- 6.1 Lämnad prisoffert gäller i 30 dagar. Priset gäller inklusive resekostnader och, när kunden är privatperson, mervärdesskatt. Fakturering sker i samband med att Anticimex lämnar sin rapport i hela eller delar av uppdraget och betalning ska erläggas inom 15 dagar från fakturadatum.
- 6.2 Träffar parterna överenskommelse på plats om utvidgning av uppdraget så debiterar Anticimex tillkommande arbetstid enligt gällande tariff förutsatt att inte parterna kommit överens om annat pris.

- 6.3 Kan arbetet inte utföras på avtalad tid därför att Anticimex inte får tillgång till byggnaden eller att uppdraget avbokas inom 48 timmar före avtalad tid äger Anticimex rätt att debitera kostnader för förlorad intäkt och administrativa kostnader enligt Anticimex fastställd prislista.

- 6.4 Kan endast del av arbetet utföras därför att Anticimex inte får tillgång till delar av byggnaden, såsom enskilda lägenheter eller lokaler, kommer dessa inte att omfattas av utredningsprotokollet. Kompletterande utredning av dessa delar kan beställas som särskilt uppdrag och faktureras särskilt.

7. Ansvarsbegränsning

- 7.1 Anticimex svarar enligt skadeståndsrättsliga regler för skada som vållats genom försummelse av Anticimex personal vid utförandet av uppdraget.
- 7.2 Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 15 basbelopp per skadetillfälle. Anticimex friskriver sig vidare för samtliga skador understigande 20 % av prisbasbeloppet. Är kunden en konsument och är något avtalsvillkor till nackdel för denne i jämförelse med bestämmelserna i konsumenttjänstlagen eller konsumentköplagen gäller vad som stadgas i dessa lagar.
- 7.3 Anticimex tar inget ansvar för andra delar av byggnaden än de faktiskt besiktigade och/eller för annat uppdrag än det faktiskt utförda. Anticimex tar således endast ansvar för de punkter som upptas i protokollet efter utförandet av uppdraget. Vill kunden göra gällande att det överenskomna uppdraget var mer omfattande än som framgår av protokollet så ska kunden begära ändring av protokollet snarast efter att det erhållits.

8. Reklamation

- 8.1 Om kunden är missnöjd med Anticimex utförande av uppdraget eller i övrigt vill framställa anmärkning mot Anticimex ska kunden underrätta Anticimex genom reklamation snarast möjligt efter det att kunden märkt eller bort märka felet.
- 8.2 Reklamation ska ske senast inom tre månader från det att den reklamerade tjänsten har vidtagits, eller om kunden är privatperson senast inom två år.
- 8.3 Försummas dessa reklamationsfrister får kunden inte göra gällande eventuella fel.

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

9. Befrielsegrunder

- 9.1 Om fullgörandet av Anticimex åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som Anticimex inte råder över och inte heller har kunnat förutse såsom krig, mobilisering, uppror, beslag, valuta-restriktioner, knapphet på transportmedel, allmän varuknapphet eller inskränkningar i fråga om drivkraft, störningar på arbetsmarknaden, myndighetshinder, exceptionella väderförhållanden eller andra omständigheter utanför Anticimex kontroll är Anticimex inte skyldigt att utföra sina åtaganden så länge hindret eller svårigheterna varar och inom skälig tid härfter. Består hindret eller svårigheterna alltjämt efter sex månader, har kunden rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

10. Hävning av avtalet

- 10.1 Betalas priset för sent, eller medverkar kunden inte till tjänstensutförande, eller annars inte fullgör sina åtaganden mot Anticimex, Anticimex rätt att häva avtalet.
- 10.2 Om Anticimex häver avtalet är kunden skyldig att betala för tjänsten som om kunden avbokat tjänsten den dag hävningen skedde.

11. Tillämplig lag och behörig domstol

- 11.1 Tvist i anledning av detta avtal ska prövas av svensk domstol och i enlighet med svensk rätt.

PERSONUPPGIFTER, KUNDUPPGIFTER MM

Anticimex 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 på ditt uppdrag. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget.

De uppgifter vi behandlar är namn- och adressuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. vid en eventuell kreditupplysning. 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 kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställa 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 försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. 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