

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Skanör 29:3	
Fastighetsägare: Carl Christopher Kylberg & Lina Blanking	
Fastighetsadress: Mellangatan 17	
Postnummer: 239 30	Ort: Skanör

Uppdragsgivare

Namn: Carl Christopher Kylberg	
Adress: Mellangatan 17	
Postnummer: 23930	Ort: Skanör

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-04-26	Protokollnummer: 68207175
Temperatur: 9 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Mats Wahlfrid	
E-post: mats.wahlfrid@anticimex.se	
Kontor: Malmö	
Närvarande: Ägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

De äldre husen i detta område uppvisar oftast tecken på att rörelser skett i fasader. Några tecken på att större rörelser sker i nuläget finns inte.

Yttertaket har äldre takpannor, med en begränsad livslängd kvar. Skorstenen är i behov av översyn och underhåll.

Den gamla grunden är utgrävd, vilket är mycket bra. Denna är nu ersatt med en gjuten platta som har underliggande isolering med 300 mm cellplast enligt uppgift, därtill även golvvärme. (utom garage)

Utreglade och isolerade väggar i äldre hus betraktas som en lukt- och fuktkänslig konstruktion. Man får räkna med att det finns en viss naturlig fuktpåverkan i äldre stenväggar. Detta kan dock orsaka att dåliga lukter bildas. Några sådana lukter kunde dock inte kännas av, varken i huvudbyggnad eller gästhus.

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

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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 1



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1885	Fönster: 2- och 3-glasfönster, kopplade och isolerglas
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1990	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Hustyp, antal våningar: Parhus, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump, kakelugn
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak och låglutande tak, råspont, underlagspapp, läkt och takpannor samt takpapp	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering, 300 mm cellplast e.u
Stomme, material: Tegelstomme samt trästomme i utbyggnad mot trädgård.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Målad tegel samt träpanel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

-

68207175

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande upplysningar är lämnade av ägare:

- Man har ägt huset sedan 2020.
- En större renovering sattes igång mellan 2020/2021.
- Den gamla grunden i både huvudbyggnad och gästhuset grävdes ut/gjordes om. Den är nu ersatt med en gjuten platta som har underliggande isolering av 300 mm cellplast e.u.
- Ovanvåning och kupor gjorda på 90-talet.
- De gamla takpannorna har återanvänts, undertill finns en underlagspapp från 90-talet samt troligtvis 70-talet.
- Tvättstuga och wc är utfört 2021. Våtrumsintyg finns. Det finns även ett badrum på entréplan som endast är påbörjat. På plan 2 finns dusch/wc, utfört 90-tal.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Undvik rabatter och växter nära huset.

Utvändigt / Sockel



En del puts och färgsläpp samt en del gamla rörelsesprickor finns. Under en mindre del av utbyggnaden har det uppstått en mindre hålighet in under sockel.



Utvändigt / Fasad



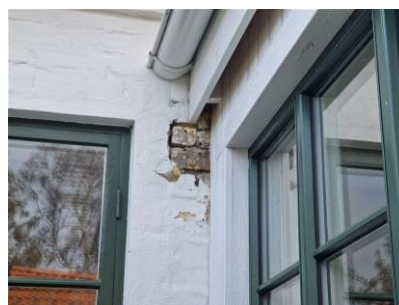
Det finns en del tunnare rörelsesprickor synliga utåt gatan. Komplettera med jalusi/skydd till de 2 hålen ovan garageport. På baksidan av huset ser man sviterna av den sättning som skett. Kommer inte åt fasaden mot grannen i norr.



Överlåtelsebesiktning nivå 1



Fasadpanel som står nära mark löper större risk att drabbas av röta i ändträ.
Fogлага vid sidan om utbyggnaden. När det är öppet så här, ökar risken för onödigt fuktpåverkan.



Utvändigt / Fönster och dörrar



Rötskador förekommer på fönster i kupan utåt gatan. Skada på dörrlist mot takterrassen. Justera bakfall på fönsterbleck baksida av utbyggnad. Komplettera med tröskelbleck där det saknas. Kontakta fönstrentreprenör för en fortsatt kontroll av omfattning samt bedömning av åtgärder.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Tillse att vattnet alltid har en god chans att rinna bort från husgrunden som idag. Vatten som släpps intill grunden bidrar annars till en onödig fuktbelastning.



Rosthål förekommer i stuprör och rännor. Kontakta byggtreprenör för en kontroll av omfattning samt byte av dåliga rör/rännor.



Utvändigt / Tak



Äldre takpapp över tvättstuga och sovrum. Detta ökar risken för otätheter och läckage i värsta fall. Takpannor är av äldre datum. Pannor ligger relativt löst. Småskador och flisor som släpper har börjat uppstå. Detta ökar risken för skador på underliggande läkt och pannor. På de ställen där jag lyfte pannor bedömdes underlagspappen vara i gott skick.

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Skorstenen är i behov av översyn och underhåll. Ev komplettera med ny plåt. Fog börjar släppa. Man kan se en del rinningsmärken nere vid kakelugn. Kontakta takentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder. Notera att det är skorstenens yttre som bedöms, och inte dess funktion.



Utvändigt / Nockvind



Besiktigad från luckan. Plastfolie kan ses sticka fram under panel vid luckan. Rinningsmärken syns på murstock, kan dock inte se något i sovrummen på plan 2, endast nere vid kakelugn kan man se svaga rinningsmärken.

Inga landgångar, en kompletterande besiktning rekommenderas under förutsättning att landgångar lagts ut. Troligtvis får man använda sig av alla 3 luckor för att komma förbi både murstocken och div rör. (kom bara åt luckan vid trappan pga möblemang/belysning)



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget. Fenomenet är mycket vanligt förekommande i äldre hus. Syns som en svag vit beläggning på takbrädor.

För att komma tillrätta med detta kan fuktillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om oppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Sidovindar



Sidovind öst kan vara inspekterbar. Det rekommenderas att komplettera med luckor så att man kan göra kompletterande besiktningar. Västsidan bedöms inte var inspekterbar.

Entréplan / Groventré



Inget att notera.

Entréplan / Garage



Mycket inventarier och lösöre m m, en kompletterande besiktning rekommenderas när det är tomt.

Entréplan / Passage mellan tvättstuga och sovrum



Inget att notera.

Entréplan / Tvättstuga

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Bristfälligt golvfall mot brunnen förekommer.



Kommer inte åt att inspektera brunnen under skåp.

Entréplan / Badrum



Ej färdigställt, endast "råa" ytor i dagsläget.


Entréplan / Sovrum



Inget att notera.


Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Entréhall


 Inget att notera.


Entréplan / Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

 Ingen tröskel ifall en större läcka med mycket vatten på golv skulle inträffa.

Entréplan / Vardagsrum/matplats


 Inget att notera.

 Svaga rinningsmärken vid kakelugn där röckanal kommer fram. se under utvändigt Tak.


Missfärgat isolerglas mot gatan. Vanligt förekommande på äldre isolerglas. Kontakta fönsterentreprenör för en kontroll av omfattning samt byte.

Entréplan / Kök/utrymme under trappa

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.


 Komplettera gärna med läckageskydd under kyl/frys.

Entréplan / Allmänt


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

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Våning 2 / Trappa


 Inget att notera.

Våning 2 / Passage mot sovrum söder


 Inget att notera.

Våning 2 / Dusch/Toalett


Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

 Kommod inkl handfat är löst, med risk för skador och rörbrott i värsta fall. Lokalt fall till brunnar, bristfälliga golvfall förekommer dock. Eluttag nära golv där badkar tidigare stått.


Våning 2 / Sovrum söder

 Inget att notera.


Våning 2 / Allrum

 Inget att notera.

Våning 2 / Sovrum nordväst

 Inget att notera.

Våning 2 / Sovrum nordöst

 Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Byggnadsbeskrivning Gästhus

Byggnadsår: 1860	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2021	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Gästhus, 1-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump (samma system)
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering 300 mm cellplast
Stomme, material: Tegelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts	Garage: -

Övrigt:

-

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande upplysningar är lämnade av ägare:

- Taket är enligt uppgift från 70-talet.
- Dusch/wc är utfört av fackman, våtrumsintyg finns.
- Grunden är utgrävd/omgjord på samma sätt som i huvudbyggnad.

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

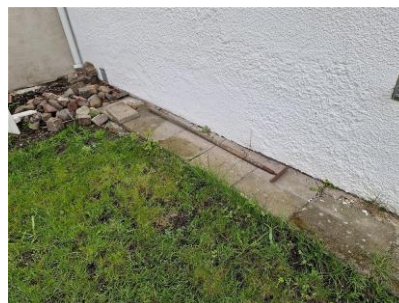
Utvändigt / Markförhållanden



Undvik växtlighet intill byggnaden.



Marken ligger bitvis högt upp mot sockel/fasad, med risk för onödig fuktbelastning på golv och vägg invändigt.



Utvändigt / Sockel



Justera trappan så att den lutar utåt. Bakfall kan orsaka onödig fuktbelastning på huset vid hård väderlek.

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster och dörrar



Färgsläpp förekommer. Komplettera med tröskelbleck. Kontakta fönster/byggtreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av renovering/underhåll.



68207175

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Justera och rensa hängrännor samt gör en allmän översyn. Rinner det över och ner på fasader blir det en onödig fuktpåverkan.



Utvändigt / Tak



En del pannor hade lossnat vid mitt besök. (lades tillbaka) Röta på vindskivor. Röta på en del läkt vid takfot. Ojämheter i undertak vid takfot där skräp samlas och avrinning försämrats. Sliten underlagspapp. Kontakta takentreprenör för en fortsatt kontroll av taket samt bedömning av åtgärder.



Utvändigt / Vind

Finns ej, inrett hela vägen upp i nock samt ut i snedtak.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Allrum



Inget att notera.

Entréplan / Trappförråd



Vid besöket fanns det lösöre här. En kompletterande besiktning rekommenderas när det är tomt.

Entréplan / Sovrum



Rörelsesprickor i tak och vägg.

Entréplan / Dusch/Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Lokalt fall till brunnen i duschzonen, utanför duschzonen finns en del plana golvparter.



Utreglad yttervägg i detta utrymme med samma typ av riskbedömning som i huvudbyggnaden.

Entréplan / Kök

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys.

Våning 2 / Sovrum



Ojämnheter i golvunderlag/bjälklag.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Mats Wahlfrid
Namnförtydligande

Malmö
Kontor

2024-04-30
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsikvor 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
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
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).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
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.

68207175

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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 krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
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 1

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 köpargenombgång innan köpet genomförs. Vid en köpargenombgång 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. Besiktningssuppletet 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 fuktmetning.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningssprotokollet 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.

68207175

Överlåtelsebesiktning nivå 1

- 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 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 mot denna 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. 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.

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

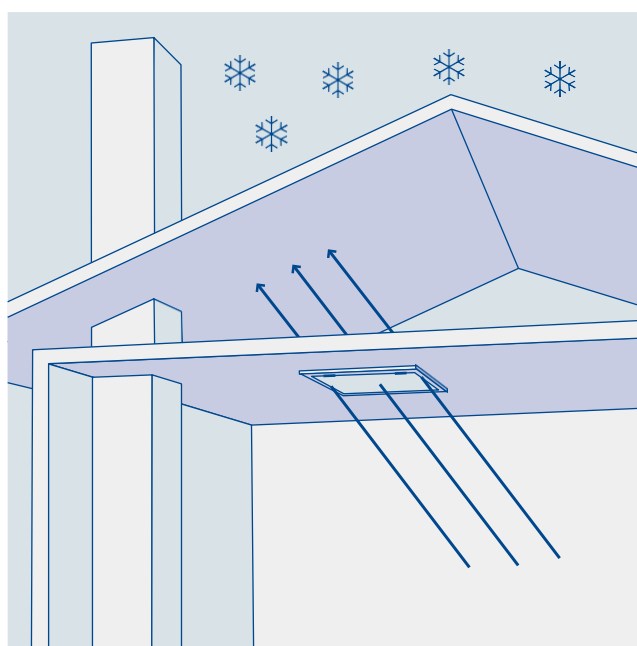
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

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