

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

| | |
|---|--------------|
| Fastighetsbeteckning: Åhus 558:62 | |
| Fastighetsägare: Henrik Sedvall & Maria Dahlberg | |
| Fastighetsadress: Köpmannagatan 49b | |
| Postnummer: 296 31 | Ort: Åhus |

Uppdragsgivare

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Namn: Carl Henrik Sedvall | |
| Adress: Köpmannagatan 49 A | |
| Postnummer: 29631 | Ort: Åhus |

Anticimex uppgifter

| | |
|---|------------------------------|
| Besiktningdatum: 2023-08-25 | Protokollnummer: 67789233 |
| Temperatur: 16 °C | Väderlek: Regn |
| Tekniker: Andreas Karlsson | |
| E-post: a.karlsson@anticimex.se | |
| Kontor: Kristianstad | |
| Närvarande: Carina Mårtensson, Mårtenssonmäklare. Henrik Sedvall, Fastighetsägaren. Sebastian Oliwers, Energibolaget AB. | |

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Köpmannagatan 49B, Åhus finner vi detta trevliga 1½-plans hus byggt år 1860. Bostaden är i dagsläget uppdelad i två lägenheter.

En del renoveringar och förbättringar har utförts på bostaden av nuvarande fastighetsägare. Man har bland annat installerat ett nytt värmesystem, renoverat hall och badrum i B-delen (gästbostad), bytt flertalet av husets fönster till moderna isolerglasfönster och moderniserat husets invändiga ytskikt.

De noteringar som står att läsa om i protokollet är främst åldersrelaterade och får anses vara förväntade med tanke på husets ålder och byggnadssätt. Som ny fastighetsägare bör man känna till att yttertakets ålder är äldre och det börjar bli tid för en takomläggning samt angående fasadupbyggnaden på tillbyggnaden samt bostadens östra gavel. Mer om de noteringar som gjordes vid besiktningstillfället samt lämpliga typer av åtgärder finns att läsa vidare om i protokollet. Det är viktigt att läsa protokollet i sin helhet och att förstå innebörden av det. Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka en tid så ringer jag upp. Enklare frågor får ni gärna skicka till min mail a.karlsson@anticimex.se.

Med vänlig hälsning Andreas Karlsson,
Besiktningstekniker Anticimex Kristianstad

Försäkringsbesiktning

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.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

| | |
|--|--|
| Byggnadsår: 1860 | Fönster: 2–3 glas isolerfönster och 2-glas kopplade fönster. |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: 2006 | Ventilation: Självdug (S) |
| Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan | Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburna radiatorer/ golvvärme. |
| Taktyp, takbeläggning: - Originalbyggnad: Sadeltak med underlagstak av sticke/ spån, läkt och eternitplattor. - Tillbyggnad: Sadeltak med enkelfalsad plåt. - Kupor: Falsat plåttak. | Grundkonstruktion: Torpargrund, mindre källare och betongplatta på mark med underliggande isolering och golvvärme. |
| Stomme, material: Trä | Terrängförhållanden: Trädgårdstomt |
| Fasad: Puts och plåtinklädda kupor | Garage: Garage finns inte |

Övrigt:

Jordfelsbrytare finns installerad i bostaden.

Bostäderna är uppdelade A & B

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare har ägt fastigheten sedan 2012 och lämnade följande uppgifter:

- 2013: Kontrollerades elen i bostaden och delar av elen som tidigare ägare dragit drogs om av fackman.
- Renoverades badrum och hall i B-delen av Yngsjö bygg. I samband med renoveringen gjordes grundkonstruktionen i dessa utrymmen om till en modern platta på mark med underliggande isolering och vattenburen golvvärme.
- 2014: Byttes entrédörrarna på bostadens baksida av fackman.
- 2015: Installerades luft-vattenvärmepump (DAIKIN) 2015 av Hilmerssons.
- 2016: Renoverades hela ovanvåningen ovan B-delen med nya ytskikt och planlösning. Arbetet utfördes av H Malmberg byggentreprenad AB.
- Monterades nya hängrännor/stuprör på bostaden av H Malmberg byggentreprenad AB.
- 2019: Installerades avhjärdare av fackman.
- 2020: Monterades nya fönster på övre plan samt på entréplan mot parkeringen (öst). Arbetet utfördes av Mockfjärds.
- 2022: Monterades nya fönster på entréplan mot syd (mot trädgården). Arbetet utfördes av Mockfjärds.
- Delreparation av yttertaket har utförts löpande genom åren då skadade eternitplattor bytts ut.

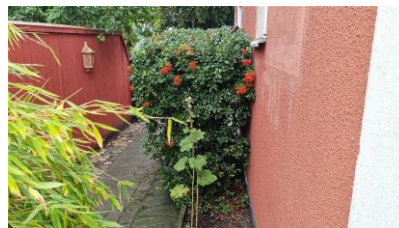
2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till byggnaden.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Sprickor och färg/putskläpp finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador och är vanligt förekommande på äldre hus. Vi rekommenderar att lös puts knackas ner innan sockel putslagas och målas.



Vattenutkastaren är inte frostsäker.

När vattenutkastaren inte är frostsäker ökar risken för att den ska frysa sönder och orsaka vattenskada. Byt till självdränerande vattenutkastare vilket innebär att den är frostsäker.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Fasaden på originalbyggnadens östra gavel samt tillbyggnaden har en så kallad enstegstätad (odränerad) fasad.

Ytterväggskonstruktionen 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 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.



- Sprickor och putssläpp finns i fasaden.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen. Vi rekommenderar att sprickorna tätas på lämpligt sätt och att lös puts knackas ner innan putslagning utförs. Kontakta gärna en fackman som kan hjälpa er med åtgärd.

- Plåten på takkuporna har färgsläpp/ rostangrepp. Vi rekommenderar att underhåll utförs för att förlänga livslängden. Vanligt är att fasaden byts i samband med framtida takomläggning.



Utvändigt / Dörrar



Dörrar är i behov av målning/underhåll samt saknas tröskelbleck till merparten av entrédörrarna.

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



Altandörr griper i karmen vid öppning/ stängning. Vi rekommenderar att dörren justeras.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



- Några av husets fönster är i behov av målning/underhåll. Fönsterbågar och fönsterkarmar 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.

- Fönsterbleck till enstaka fönster ansluter bristfälligt i dess uppvik mot den putsade fasaden. Risk finns att vatten kan rinna in via springan och orsaka skador. Vi rekommenderar att tätning utförs.

- Minde rötskada noterades i nederkant fönsterkarm på äldre fönster som vetter ut mot vägen. Vi rekommenderar att lagning utförs alternativt byte.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



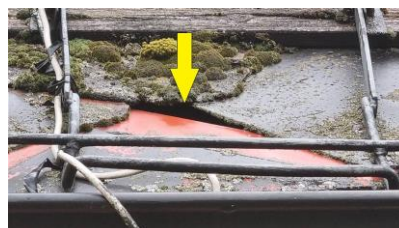
Inget att notera.

Utvändigt / Tak



Yttertaket har nått sin tekniska livslängd och det noterades skadade eternitplattor samt plattor i olag.

Vi rekommenderar att du kontaktar en takläggare för bedömning av lämplig typ av åtgärd. I samband med åtgärd är det viktigt att kringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följdskador. Då yttertaket kan innehålla asbest är det viktigt att rätt skyddsutrustning används vid arbete på taket.



Takutsprånget på tillbyggnaden är inte målat samt rinner vattnet vid rännan över hängrännan och ut på marken vid kraftigt regn.

Vi rekommenderar att takutsprånget underhålls samt att hängrännan om möjligt justeras för att samla upp vattnet från taket på ett bättre sätt.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Nockvind A & B samt sidovindar



Vindsutrymmet kunde inte besiktas i sin helhet eftersom landgång saknas. Från luckan kunde följande noteras.

- Fuktkvoten i takstol uppmättes till 9,9%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.

- Underlagstaket består av sticke/spåntak.

Eftersom underlagstaket består av sticke/spåntak utan yttre täckning av papp under takbeklädnaden, finns risk vid ogynnsam väderlek att regnvatten/snö tränger in med läckage på vindsutrymmet som följd. Med tiden kan även underlagstaket drabbas av fuktskador.

- Sidovindarna har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor saknas. (bortsett från sidovind norr i B-delen). Även om inspektionsluckor öppnas upp/ landgångar monteras kommer utrymmena inte gå att kontrollera i sin helhet på grund utav platsbrist.



Utvändigt / Källare/ pannrum



I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv/ ytterväggar. Med tanke på husets ålder finns troligtvis inget utvändigt fuktskydd. Det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, mot källarens ytterväggar samt golv då dessa ytor har en naturlig fuktpåverkan utifrån som kan leda till att avvikande lukt uppstår som kan sprida sig vidare till boendemiljön. Det är också viktigt att källaren hålls uppvärmd och eventuellt kan en avfuktare användas för att förbättra klimatet i källaren.

Vid besiktningstillfället fanns en del trädetaljer stående i källaren som bör plockas ut.

Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunden är ej besiktningsbar på grund av låg höjd då balkarna delvis är i kontakt med markytan.

Torpargrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador och i värsta fall rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön. Grunden har inte kunnat besiktigas eftersom den inte är krypbar. Från luckan via källaren uppmättes fuktkvoten 8,0%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.

Skall grunden kontrolleras vidare och besiktas i sin helhet kommer utrymmet att behöva grävas ur alternativt att flertalet provhål öppnas upp i golvet.



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt hela huset



Ojämnheter och golvknarr finns i flertalet utrymmen. Detta är att förvänta i ett äldre hus och kommer inte nämnas vidare för respektive utrymme vidare i protokollet.

Entréplan A-del / Entré



Inget att notera.

Entréplan A-del / Badrum



Otätthet observerades i golvklack mellan duschzon och övrig golvyta. Vid besiktningstillfället indikerades förhöjda fuktvärden. Fastighetsägaren uppger att försäkringsbolag kommer kontaktas för vidare kontroll av badrummet.

Övriga brister som observerades.

- Rör genomföring i golvet.
 - Rör genomföring i duschzon.
 - Tätskiktet är felmonterat i golvbrunnen och sticker ut under klämringen.
- Ovanstående noteringar innebär att badrummet har nedsatt skydd och ökad risk för fuktskador.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

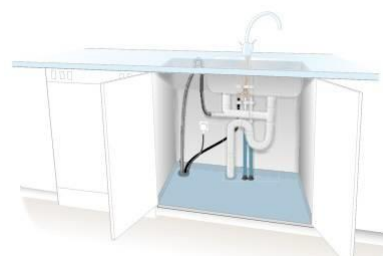
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan A-del / Kök



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. Vi rekommenderar även att avloppsslangen från diskmaskinen bör fästas upp i undersida bänkskiva.




Funktionskontroll av jordade eluttag.


Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Försäkringsbesiktning

Entréplan A-del / Sällskapsrum


 Inget att notera.

Entréplan A-del / Vardagsrum

 Inget att notera.




Entréplan A-del / Matplats


-  - Bomljud finns i klinkergolvet. Detta innebär ökad risk att plattan spricker vid hög punktbelastning.
- Läckagevarnare bör monteras under cirkulationspumpen för att snabbt upptäcka ett eventuellt läckage.



Övre plan / Sovrum väst

 Inget att notera.

Övre plan / Sidoförråd

 Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Badrum



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

-Genomföring finns i duschzon. Viktigt att man regelbundet kontrollerar tätningen runt röret och kompletterar med ny om otätheter uppstår.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan / Sovrum öst



Inget att notera.

Övre plan / Sidovind norr (lucka finns i sidoförrådet)



Vindsutrymmet har enbart kontrollerats via mindre glipa i asfaltboarden ut mot vinden. Från luckan kunde inga avvikelser noteras.

Vi rekommenderar att asfaltboarden skärs upp för att möjliggöra bättre inspektion. Även om landgång läggs in i utrymmet kommer det troligtvis inte gå att kontrollera i sin helhet på grund utav platsbrist.



Entréplan B-Del (gästbostad) / Entre/ kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under kyl/ frys samt är avloppslangen till diskmaskinen inte förankrad.

Läs vidare under punkten Entréplan-A-del- Kök.

Försäkringsbesiktning



- Ojämnheter observerades i laminatgolvet samt formförändring i dess skarvar. Vid besiktningstillfället indikerades torra fuktvärden i golvet.

- Spår efter fuktpåverkan i nederkant täcksiva till kyl/frys. Torra fuktvärden indikerades vid besiktningstillfället. Vi rekommenderar att täcksivan byts ut.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan B-Del (gästbostad) / Matplats



Fuktfläck noterades i fönstersmyg. Vid besiktningstillfället indikerades torra fuktvärden dock gick det inte säkerställa när och hur fläcken har uppkommit. Vi rekommenderar att fackman kontaktas för vidare kontroll.



Entréplan B-Del (gästbostad) / Sovrum



Inget att notera.

Entréplan B-Del (gästbostad) / Entré



Inget att notera.

Tips: Byggt fördelarskåp med vätskebaserat tätskikt i botten. Inga tecken på otätheter observerades. Som förbättrande åtgärd kan läckagevarnare monteras i skåpet.



Försäkringsbesiktning

Entréplan B-Del (gästbostad) / Badrum



- Fönster är olämpligt placerat vid badkaret. Vi rekommenderar att fönstret skyddas med ett draperi för att undvika vattenbegjutning.

- Droppläckage har förekommit mellan handfat/ handfatsavlopp. Vi rekommenderar att kopplingen justeras och att ny tätning monteras för att undvika framtida problem.



- Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Allrum/ Tv-rum



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Karlsson
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2023-08-28
Datum

Försäkringsbesiktning

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 värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon. |
| Mikrobiell lukt | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier. |
| Mikroorganismer | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier. |
| Okulär besiktning | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset. |
| Platta på mark | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan. |
| Relativ fuktighet (RF) | Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt. |
| Radon | Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten |
| Råspont | Hyvlade och spontade 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.) |

67789233

Försäkringsbesiktning

| | |
|---|---|
| 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. |

Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning en försäkring mot dolda fel kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet 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 besiktningsprotokollet. Besiktningssuppletet är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i 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 besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

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

Försäkringsbesiktning

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 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.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.

Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

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* 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.

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer.

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. 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.

Betalning för försäkringsbesiktning

Försäkringsbesiktningen innefattas av den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista.

Försäkringsbesiktning

Ansvar

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.

Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

Reklamationer

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.

Krypgrund

Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

Krypgrunden tillhör den del av ett hus som oftast drabbas av problem med fukt och mögel. Kostnaden för att komma till rätta med problemen kan bli hög och vanliga villaförsäkringar täcker sällan utgifterna. Att ha koll på sin krypgrund är därför en bra investering.

Före 1940 och 50-talet byggdes i första hand hus med torpargrunder. På den tiden eldade man året runt och murstocken värmden upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till

att värme från bostaden läckte ner till grunden. Detta innebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

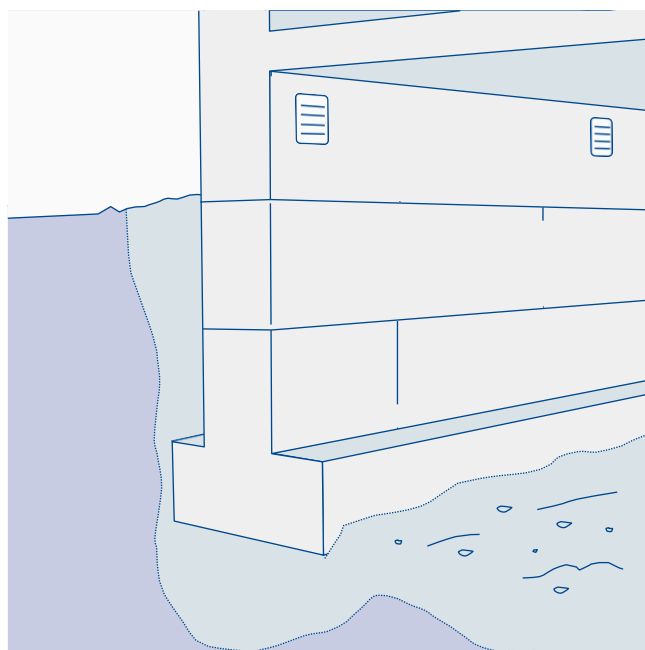
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

I dag värmer vi upp våra hus på andra sätt och har välisolerade golvbjälklag, vilket kan orsaka fuktskador i krypgrunden.

Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

Problemet med uteluftsventilerade krypgrunder är att de på vintern endast får ett litet värmetillskott. Det medför att de förblir kalla även under en stor del av sommarhalvåret. På sommaren ventileras dock varm uteluft in som kyls ned i grundens kalla miljö. Högre luftfuktighet uppstår och, i värsta fall, kondens.

I denna fuktiga miljö finns risk att mikroorganismer, till exempel mögel, bakterier och röta, utvecklas. Tillförs ytterligare fukt till krypgrunden, exempelvis via vattensom läcker in eller fukt som avges från mark och grundmurar, ökar risken för mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta). Detta kan dessutom orsaka en obehaglig lukt som kan spridas till boendemiljön.



När varm luft ventileras in i en kall krypgrund, kyls luften ned och kondensation uppstår. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

En avfuktare håller luftfuktigheten låg

Bland de vanligaste och säkraste åtgärderna för fuktiga krypgrunder är att försä dem med en fast monterad avfuktare som sänker fuktigheten i grunden, och fungerar även i låga temperaturer, en så kallad sorptionsavfuktare. I samband med installationen bör marken i krypgrunden täckas med ett avdunstningsskydd, till exempel kraftig plastfolie, och eventuella ventiler i grundmurarna sätts igen.

Tips

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