

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:		
Livbojen 1		
Fastighetsägare:		
Dlovan Kret		
Fastighetsadress:		
Gunrumsvägen 11		
Postnummer:	Ort:	
296 37	Åhus	

Uppdragsgivare

Namn:		
Dlovan Dawed Kret		
Adress:		
Gunrumsvägen 11		
Postnummer:	Ort:	
29637	Åhus	

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum:	Protokollnummer:
2022-07-10	66998780
Temperatur:	Väderlek:
21 °C	Klart
Tekniker:	
Rikard Rydberg	
E-post:	
rikard.rydberg@anticimex.se	
Kontor:	
Kristianstad	
Närvarande:	
Dlovan Kret, fastighetsägare	
Rikard Rydberg, Anticimex	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

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

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 allvarligare 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.



Obesiktig 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 krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1979	Fönster: Isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el (radiatorer) och värmepump, luft/ luft
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Betongpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel och träpanel	Garage: Vidbyggt garage med förråd, gummiduk ovan ett låglutande tak, trästomme med träpanel på fasad, betongplatta mot mark.

Övrigt:

Vidbyggt uterum samt mellanliggande förråd, ingår ej i besiktningen.

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren lämnade följande upplysningar:

- Brister finns på vetskap om eller när saker utförts i hus.
- Brister finns på fönster placerat åt väster i garage/ förråd.
- Brister finns på vaskblandare i dusch/ wc/ bastu.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Bitvis lutar marken mot huset.
Noterad anmärkning gäller även för vidbyggt garage/ förråd.

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

Mark kan med fördel justeras med ett marklut från hus.



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

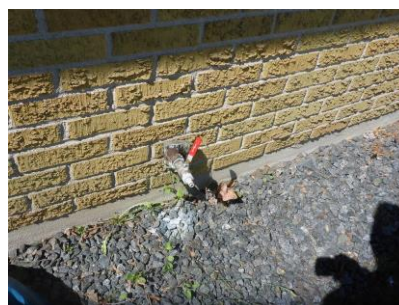
Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

Kondensvatten kan med fördel ledas till markledning alt. stenkista.



Det finns ett par utanpåliggande vattenutkastare som ej är frostsäkra.

När vattenutkastaren inte är frostsäker ökar risken för att den ska frysa sönder och orsaka vattenskada.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Enstaka sprickor finns i sockel.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



Utvändigt / Fasad



Det finns panelbrädor och panel på taklåda som har rötskador. Panel på gavelspets åt söder är i sämre skick. Det finns fasadpanel och panel på taklåda som är i behov av målning/underhåll, algpåväxt finns på fasad åt norr. Noterade anmärkningar gäller även för vidbyggt garage/ förråd.

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. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.



Otättheter finns mellan fasadpanel och tegelfasad, bakomliggande konstruktion är blottad.

Då otättheter finns medför detta en risk för vatteninträngning vid ogynnsam väderlek med möjliga fuktskador i bakomliggande konstruktioner som följd.



Utvändigt / Fönster/ Dörrar



Isolerglas är äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

Försäkringsbesiktning

Tröskeplåt finns ej vid entrédörr.

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



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns ej.
Hängrännor är fulla med skräp.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att rensa rännor och för en kontroll av hängrännor/ stuprör, detta för att säkerställa deras funktion/ att det ej är stopp i stuprör/ markledning.

Noterad rekommendation gäller även för takbrunn/ invändigt stuprör i garage/ förråd.



Utvändigt / Tak



Underlagstak består av oljeboardskivor.

Med denna konstruktion är det extra viktigt att takpannorna är hela. Eftersom underlagstaket inte har en papp kan regn och snö som tränger in genom otätheter leta till fuktskador i underliggande konstruktion.



Försäkringsbesiktning

Yttertaket är äldre.

Det finns en gavelpanna åt öster som är sönder, otätheter finns.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre och brister noterats har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Ny gavelpanna bör monteras.



Uterumstak och förrådstak åt väster ligger upp mot taklåda/ hängränna vid sadeltak, takanslutningar är ej besiktningbara.

Då tak är monterade högt upp och mot sadeltak kan detta vid ogynnsam väderlek medföra en ökad fuktbelastning för närliggande takkonstruktioner med möjliga fuktskador som följd.

Observera att vidbyggt uterum och förråd ej ingår i besiktningen.



Utvändigt / Vind



Lucka till utrymmet är placerad utvändigt bostad på gavelspets åt söder. Otäta rör/ sladdgenomföringar finns i vindsbjälklag synligt i bostad.

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.

För att komma tillrätta med detta måste fukttillförseln inifrån bostaden 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 ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Försäkringsbesiktning



Bitvis finns det mycket saker ovan bjälklagsisoleringen.

Detta medför att isolering komprimeras med försämrad isolerförmåga som följd.

Saker ovan bjälklagsisoleringen bör demonteras.



Utvändigt / Vidbyggt garage/ förråd



Takvatten avleds med hjälp av invändigt stuprör/ takbrunn.

Eftersom vatten från taket avleds med invändigt stuprör finns en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Vanliga orsaker till fuktskador är läckage i skarvar eller igensatta takbrunnar.



Bristfälligt fall utåt finns på betongklack framför garageport.

Risk finns för vatteninträngning med möjliga fuktskador i närliggande konstruktioner som följd.



Otättheter finns mellan fasad och fönster/ dörr.
Det finns fönsterbleck som ej sluter tätt mot smyg.

Då brister/ otättheter noterats medför detta en risk för vatteninträngning vid ogynnsam väderlek med möjliga fuktskador i bakomliggande konstruktioner som följd.



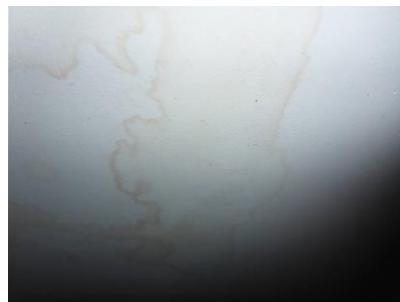
Försäkringsbesiktning



Gummiduk ovan garage/ förråd är äldre och bitvis ej besiktningsbar på grund av skräp.
Brister finns på takanslutning mot gavelspets på bostadsdel.

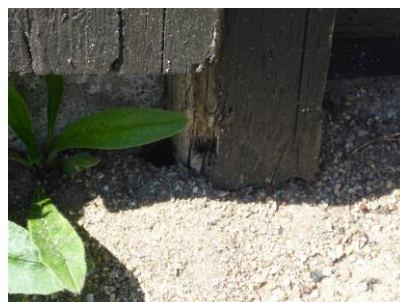
Missfärgningar finns på undersida tak synligt i passage mellan garage/ förråd som indikerar på att inläckage skett, fuktindikering utfördes i missfärgningar utan anmärkning.

Vi rekommenderar att en takfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av de skador/ brister som noterats, missfärgningar som finns samt för eventuell åtgärd.



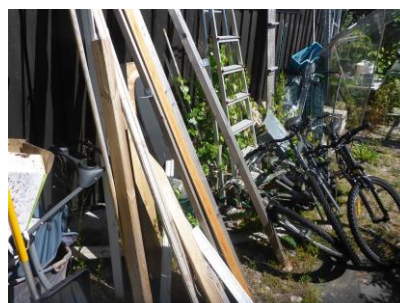
Dörr åt väster är fuktskadad och i sämre skick.
Fönster åt väster har brister och är svårstängt.
Karm till garageport står ner och mot mark, rötskador finns.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder.



Fasad och sockel åt söder är ej fullt besiktningsbar på grund av saker.

Vi rekommenderar att fasad och sockel görs besiktningsbara i sin helhet och att en besiktning utförs.



Hela huset / Allmänt

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.



Ingen kontroll av konstruktion utfördes i golv/ vägg på fastighetsägarens begäran.

Vi rekommenderar att en kontroll av konstruktioner utförs och att man även då om möjligt utför en fuktmätning.

Försäkringsbesiktning



Ytskikt i hus är slitna, skador finns.
Handtag till sovrums öster och tröskel till dörr placerad i sovrums väster finns ej
Ojämnheter finns på golv, golvkniir finns.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.

Entréplan / Entréhall/ Passage



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum öster



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Rör/ slang i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.

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



Fuktskydd saknas under kyl/ frys och diskmaskin.

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.



Missfärgning finns på bakstycke i vaskskåp vid genomföring för kondensslang till ventilationen, fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Vi rekommenderar att en VVS-fackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av noterad missfärgning.



66998780

Försäkringsbesiktning

Brister finns på elkabel till armatur monterad på undersida vägghängda skåp ovan vask.

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



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Bänkskiva mot vask är fuktskadad.

Bedöms ej lett till några bakomliggande skador.



Entréplan / Grovkök



Tätskikt/ plastmatta mot golv är äldre.
fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Då tätskikt/ plastmatta är äldre medför detta en ökad risk för vatteninträngning till närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.

Entréplan / Dusch/ Wc/ Bastu



WC-stolen är lös.

Det finns risk för fuktskador eftersom WC-stolen är lös. Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.

Försäkringsbesiktning

Utrymmena är äldre med kakel/ klinker i dusch/ wc och plastmatta på golv i bastu.

Bakfall finns på golv i dusch.

Förhöjningsringar finns i golvbrunn.

Duschvägg är tät mot golv.

Tätskiktssuppvik mot tröskel finns ej.

Avloppsstos till vaskavlopp är placerad nära vägg.

Rörkopplingar är placerade nära vägg vilket medför att en säker tätskiktsanslutning är svår att uppnå.

Fuktindikering utfördes på skiljeväggar mot utrymmet utan anmärkning.



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



Brister finns vaskblandare.

Vi rekommenderar att en VVS-fackman kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder.



Bastu nyttjas ej.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum väster



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum nordväst



Altandörr är i behov av justering, griper.

Bedöms ej lett till några bakomliggande skador.

Försäkringsbesiktning

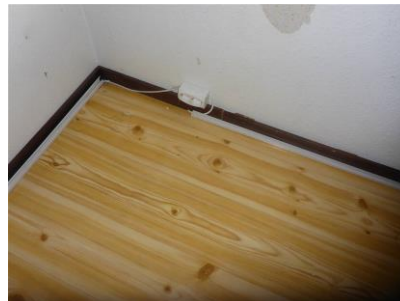
Entréplan / Sovrum nordöst



Jordade och ojordade eluttag finns i samma rum.
Brister finns på elinstallationen.

När man blandar jordade och ojordade eluttag i samma rum finns det en ökad risk för personskador.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Entréplan / Bad/ Wc



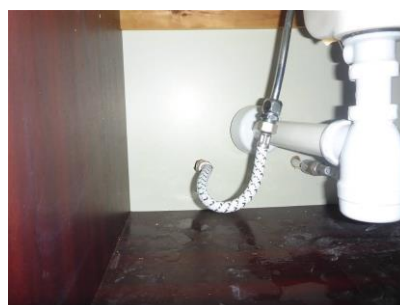
Utrymmet är äldre med plastmatta/ målad väv på vägg/ golv, otätheter finns.
En låda har byggts vid badkar, blandare till badkar finns monterad på låda.
Missfärgningar finns på regler monterad i låda.
Låda är otät, det finns regler av träskyddsbehandlat virke i låda.
Rör genomföringar finns på golv i badzon.
Brister finns på golvlutning mot brunn.
Fönster är olämpligt placerat i badzon.
Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkning.

Då utrymmet är äldre och brister finns medför detta en ökad risk för vatteninträngning till närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.

Träskyddsbehandlat virke kan vid uppfuktning avge en avvikande lukt med möjlig luktspridning till inomhusmiljön som följd.

Rör/ slangar i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.

Rör/ slangar och kopplingar kan släppa och orsaka brott med vattenskador som följd.



Stopp noterades i vask/ avlopp.

En VVS-fackman bör kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Garage/ Passage/ Förråd



Förråd väster nyttjas som sovrum.
Det finns ingen tilluftsventilation i utrymmet.

Ett fungerande ventilationssystem minskar risken för fuktrelaterade problem samt säkerställer en god inomhusmiljö. Den generella rekommendationen är att minst halva luftvolymen i bostaden byts ut under en timme.
Observera att ingen besiktning av bostadens ventilationssystem har ingått i uppdraget.



Brister finns på hölje vid elcentral till klocka, blottade elkablar finns.
Det saknas en säkringhuv och ett petskydd/ glas.

Vi rekommenderar att en el-fackman kontaktas för vidare bedömning då med eventuell åtgärd.



Jordfelsbrytare finns ej.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Det är öppet mellan garage och passage/ förråd, dörr finns ej.
Innervägg som monterats mellan garage och förråd är monterad mot fönster åt söder.
Utrymmena är bitvis ej färdigställda.

Med vänliga hälsningar
Anticimex


Besiktningsteknikers underskrift

Rikard Rydberg
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2022-07-10
Datum

66998780

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. 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/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 golvschivor 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 krypbart (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 form 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. 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 bräder 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.)

66998780

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. Besiktningsuppdraget 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*, 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.

*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 besiktningstillfället. 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.

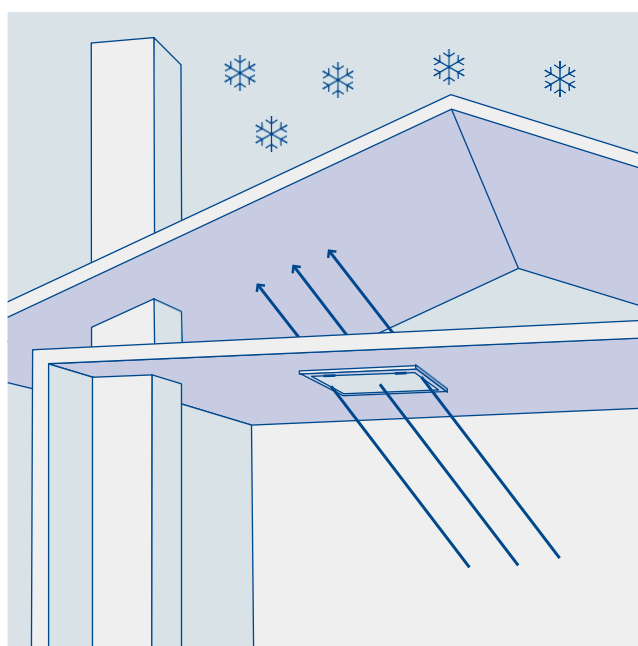
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.