

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Röllekan 2	
Fastighetsägare: Sonja Astrid Elisabet Anderssons dödsbo	
Fastighetsadress: Malörtstigen 3	
Postnummer: 296 34	Ort: Åhus

Uppdragsgivare

Namn: Dödsbo efter :Sonja Astrid Elisabet Andersson	
Adress: c/o Hans-Olof Andersson	
Postnummer: 296 38	Ort: Åhus

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2023-08-03	Protokollnummer: 67728929
Temperatur: 17 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Arian Nareman	
E-post: arian.nareman@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Dödsbodelägare Jani Tamminen, Energibolaget var delvis med under besiktningen. Carina Mårtensson, Mårtensson Mäklare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Malörtstigen 3 i Åhus ligger denna 1-plans villa med källare med stora ytor, byggd 1969.

Förutom köket och byte av värmesystem till luft/vattenvärmepump samt byte av vissa fönster har inga större renoveringar utförts i huset sedan det uppfördes. Huset är därför i behov av renovering och underhåll, vilket ger möjligheten till att sätta sin egen prägel på huset.

Alla hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar utsätts för slitage samt att de flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Ser man protokollet som en del till en åtgärdslista kommer detta att bli ett stort och charmigt hus efter utförda renoveringar och åtgärder.

Mer om de noteringarna som gjordes vid besiktningstillfället finns att läsa vidare i protokollet.

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. Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka in en tid så ringer jag upp. Vid enklare frågor får ni gärna skicka till min mail arian.nareman@anticimex.se

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.



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

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1969	Fönster: 2- och 3-glas isolerfönster och 2-glas kopplade
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Källare med grundmur av betong samt träbjälklag
Stomme, material: Trä och murad stomme i garage	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Vidbyggt dubbelgarage

Övrigt:

Jordfelsbrytare finns inte installerad i huset.

Eldstaden är inte i bruk och är vare sig sotad eller godkänd.

Observera att noteringarna för garaget omfattas i protokollet för huset.

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Huset har varit i dödsboets ägo sedan det byggdes och dödsbodelägaren lämnade följande uppgifter om huset:

- 2006: Renoverades köket. Detta utfördes av fackman.
- Cirka 2010: Byttes samtliga källarfönster samt några enstaka fönster på entréplan till isolerfönster.
- 2009/2012: Byttes oljepannan ut och en luft/vattenvärmepump installerades. Detta utfördes av fackman.
- 2015: Läckte det från taket, troligtvis via otätheter runt skorstenen ned till entréplan. Detta åtgärdades, dock finns inga uppgifter i vilken utsträckning.

Utöver detta har löpande underhållsarbete utförts av husets ytskikt.

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

Utvändigt / Markförhållanden



- Mindre mängd växtlighet finns i anslutning till grundmur.

När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion. Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



- 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 fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



Utvändigt / Sockel



- Det förekommer sprickor i sockeln. Detta bedöms inte ha orsakat några bakomliggande skador.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Utvändig trappa



Trappan är motgjuden mot huset.

Eftersom trappan är motgjuden mot huset finns risk att vatten tränger in i anslutande konstruktioner vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Altan med tak



Altanens tralldäck är i behov av underhåll/inoljning. Rekommenderas att trallen och dess träkonstruktioner underhåll för att undvika rötskador samt för att öka livslängden.

Det noterades även att plasttaket troligtvis är äldre, dock noterades inga skador förutom mosspåväxt. Noterades även mindre sprickor i tegelfasaden.

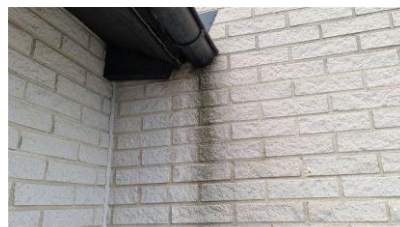


Utvändigt / Fasad



- Missfärgning på fasaden intill garagets hängränna. Detta har troligtvis uppstått då hängrännan varit full med skräp så att vatten svämmat över.

- Rörelsespricka i skarven mellan vidbyggt garage och huset. Detta anses vara normalt med tanke på husets/markens rörelser.



- Förekommer sprickor i tegelfasaden. Detta bedöms inte ha lett till bakomliggande skador och anses vara normalt för denna typ av tegelfasader.

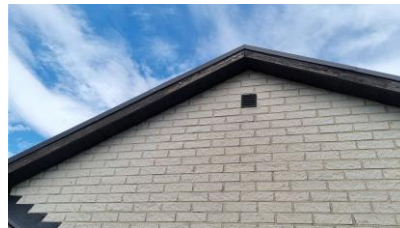


Försäkringsbesiktning



Vindskivor är i behov av målning/underhåll.

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

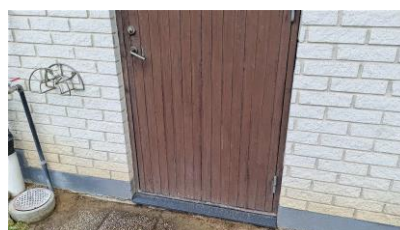


Utvändigt / Dörrar



- Dörr är i behov av målning/underhåll.

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



- Tröskelbleck saknas under dörr.

Avsaknad av tröskelbleck/tätning medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.

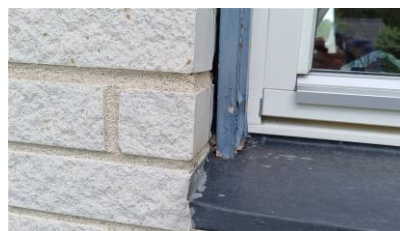


Utvändigt / Fönster



Det finns otätheter mellan fönster och yttervägg samt att fönsterbleck lutar fel.

Risk finns att vatten kan tränga in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Försäkringsbesiktning



- Äldre 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.



- Rekommenderas att ljusbrunnar rensas regelbundet för att undvika att löv/skräp samlas som kan orsaka att vatten/fukt tränger in i fönster och källaren med fuktrelaterade skador som följd.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Hängrännor/lövsilar är fulla med skräp.

Eftersom hängrännor/lövsilar är fulla med skräp kan vatten frysa och bilda en ispropp, risk finns då att rören svämmar över och det kan bli fuktskador på fasad och sockel. För att förebygga skador på fasad och sockel rekommenderas att man rensar ut löv/skräp.



- Förekommer droppläckage i hängrännornas skarvar.

Detta kan innebära risk för fuktskador på fasad, sockel och i bakomliggande konstruktioner.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket (garage+hus) besiktigades från takstege, anliggande stege mot takfoten samt från marknivå och från dessa ställen gjordes följande noteringar:

- Taket är äldre.
- Mosspåväxt på takpannorna.
- Nockpanna har lossnat samt otätheter mellan garagetak/hustak.

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



Skorstenen saknar väderskydd.

Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/ murstocken. Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.



Utvändigt / Vind (garage)



Vid kontroll av konstruktion på vinden har fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, dock finns mindre mängd mikrobiell påväxt på underlagstak. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till cirka 9 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid en fuktkvot över 17 %.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket är ett tecken på att vinden har tillförts eller tillförs fukt inifrån bostaden.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln 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 uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind (huset)



Vindsutrymmet har delvis besiktigats eftersom landgång enbart fanns på delar av vinden. Från dessa platser noterades äldre fuktfläckar på underlagstaket, se vidare under lämnade upplysningar angående tidigare inläckage. Noterades även att röret från expansionskärlet var bortkopplat från yttertaket, vilket också kan ha orsakat tidigare inläckage. Vid besiktningstillfället uppmättes torra fuktvärden. Observera även noteringarna för yttertaket, då det är äldre.



Det noterades även mikrobiell påväxt/missfärgningar på delar av underlagstaket. Detta kan bero på bristfällig ventilation i huset som orsakat ett fuktproblem på vindsutrymmet. Läs vidare under rubriken "Allmänt hela huset", angående ventilationen i huset.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när landgång monterats längs med hela vinden.

Allmänt hela huset / Allmänt hela huset



- Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i köket noterades felkoppling.

I källarens sovrum noterades ett ojordat eluttag. När man har ojordade uttag i kök och oinredda källare finns det en ökad risk för personskador. Rekommenderas att en elektriker kontakts för kontroll och åtgärd.

- Det saknas tilluftsventiler i sovrum/allrum samt mekaniska frånluftsfläktar i våtutrymmen.



Den generella rekommendationen enligt dagens normer är att minst halva luftvolymen i bostaden byts ut under en timme, detta för att minska fuktbelastningen på husets konstruktioner samt för att öka förutsättningarna för en sund inomhusmiljö.

Det så kallade självdraget behöver ofta förstärkas i äldre hus då värmekällor som ved/olja/pellets pannor blir mer och mer ovanliga. Ett typiskt sätt att förstärka självdraget är att installera våtrumsfläktar (typ Paxfläkt) och friskluftsventiler. Observera att detta är typiska åtgärder, för att säkerställa en fullgod ventilation enligt dagens normer rekommenderar vi kontakt med ventilationsfackman för lämpliga åtgärdsförslag. Observera att ventilationssystemet inte omfattas av besiktningen.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.



Entréplan / Toalett



Plastmattan är inte tät mot avloppsröret.

Risk finns att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Risken bedöms dock som mindre eftersom man vanligtvis inte vattenbegjuter golvet i detta utrymme.



Plastmatta har rest sig en aning.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Fuktskydd i plast saknas i diskbänkskåp samt under kyl/frys.

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. Rekommenderar även att avloppslangen från diskmaskinen fästs upp i undersida bänkskiva enligt gällande monteringsanvisning.



Entréplan / Hall

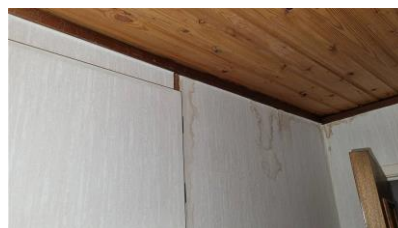


Äldre fuktfläck/spricka. Läs vidare under lämnade upplysningar gällande inläckage via skorstenen. Vid besiktningstillfället uppmättes torra fuktvärden.



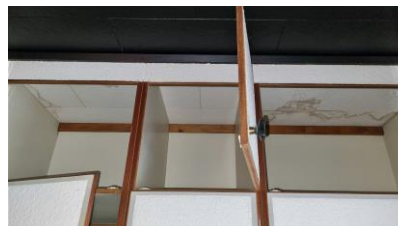
Entréplan / Sovrum syd

- Läs vidare under rubriken "Hall", angående äldre fuktfläckar.



Entréplan / Sovrum sydväst

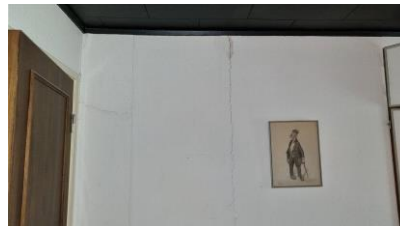
- Läs vidare under rubriken "Hall", angående äldre fuktfläckar. Detta kan även ha uppkommit i samband med att expansionskärlets rör på vinden avlägsnades från yttertak. Vid besiktningstillfället uppmättes torra fuktvärden.



Försäkringsbesiktning



En spricka i skarven mellan murstocken och gipsväggen.



Entréplan / Sovrum nordväst



Inget att notera.



Entréplan / Badrum



Badrummet är äldre samt noterades svikt/knarr i golvet

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

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



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Garage invändigt



Vid inträde in till garaget upplevdes en bränslelukt. Detta kommer troligtvis från den bränsledrivna gräsklipparen.



67728929

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt hela källaren



I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar. Det utvändiga fuktskyddet är äldre och kan ha en nedsatt funktion pga. dess ålder. Det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, tapeter, linoleum/plastgolv, täta vägg/golvfärger, trälistor m.m) 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.

De ytskikt som lämpar sig i en källare av denna typ är puts på ytterväggar som målas med lämplig färg (exempelvis silikat) och på golven är det bra om man har rent betonggolv alternativt målat med rätt typ av färg eller beläggning med klinker.

I flertalet utrymmen i källaren finns täta ytskikt mot golv och väggar i form av tapeter/plastmattor/mattor. Denna notering kommer inte att nämnas vidare för respektive utrymmen. Det noterades även flertalet äldre fuktfläckar på väggarna, vid besiktningstillfället uppmättes dock torra fuktvärden. Det finns även äldre gjutjärnsbrunnar i flertalet utrymmen i källaren, som rekommenderas att bytas ut vid framtida renoverin.



Det förekommer mindre puts- och färgsläpp på källarväggar. Denna notering kommer inte att nämnas vidare i protokollet för respektive utrymmen.

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

För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Det är dock inte alltid det viktigaste att omdränna en källare av denna typ om man inte upplever stora problem med fuktgenomslag på ytterväggarna. Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.



Vid nedgång till källaren upplevdes en avvikande lukt. Observera noteringarna som gjorts angående täta ytskikt och organiska material samt kontroll av konstruktion i källaren, då detta kan vara en stor anledning till den avvikande lukten.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning till den avvikande lukten. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela källaren.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Gillestuga



Vid kontroll av konstruktion i den uppreglade golvkonstruktionen uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och avvikande lukt upplevdes från provhålet. Fuktkvoten i regeln uppmättes till 21,5 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid en fuktkvot över 17 %. Risk finns att denna avvikande lukt kan sprida sig vidare till boendemiljön.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning till de förhöjda fuktvärden samt till den avvikande lukten. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela uppreglade golvkonstruktionen.



Källarplan / Bar



Inget att notera.



Källarplan / Sovrum



Gruppförteckning över elcentralen saknas samt enstaka skyddsglas till säkringshuvarna.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten. Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



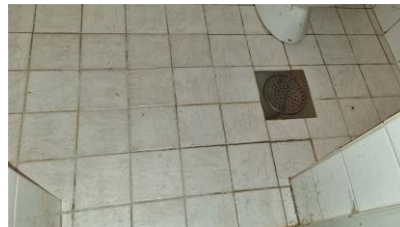
Försäkringsbesiktning

Källarplan / Toalett



Det finns sprickor och bomljud i klinkerplattor.

Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud".



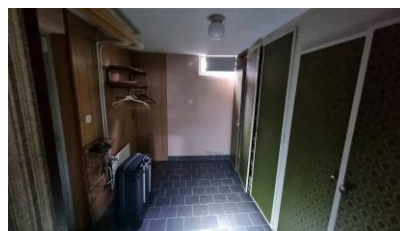
Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

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.

Källarplan / Groventré



Inget att notera.



Källarplan / Badrum/dusch

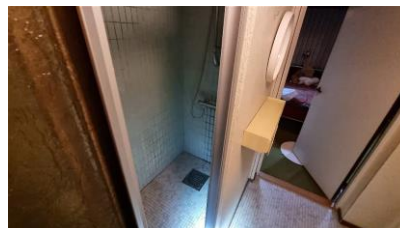


I duschrummet gjordes följande noteringar:

- Utrymmet är äldre.
- Missfärgningar på kakel. Detta kommer troligtvis pga. bristfällig ventilation.
- Organiskt material i duschzonen. Läs vidare under "Allmänt hela källaren", angående riskerna.

Risk finns att kakel/klinker kan lossna vid regelbunden fuktbelastning. Risken för följdskador på omkringliggande konstruktioner bedöms som mindre då konstruktionerna i utrymmet är av betong. Rekommenderas dock att man monterar en duschkabin om utrymmet regelbundet ska vattenbegjutas samt att man installerar en mekanisk frånluftsfläkt.

Vid framtida renovering rekommenderas att man uppfyller dagens bransch standard och regler för våtutrymmen samt att golvbrunnen ska bytas ut.



Försäkringsbesiktning

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.

Källarplan / Bastu

- Läs vidare under rubriken "Allmänt hela källaren", angående riskerna med organiskt material i källaren.

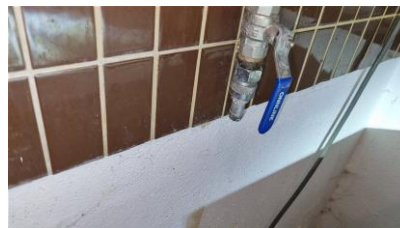


Källarplan / Tvättstuga



Dropläckage finns från vattenledning, vilket har orsakat en aningen större vattenmängd på golvet runt golvbrunnen.

Rekommenderas att en fackman kontaktas som kan hjälpa er med rätt typ av åtgärd.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

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.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Teknikrum



Inget att notera.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Arian Nareman

Besiktningsteknikers underskrift

Arian Nareman
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2023-08-03
Datum

67728929

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 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. 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.)

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 besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern 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 besiktnings tekniker 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 frskriver 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.

Källare

Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

Många fuktskador i källare uppstår på grund av att vatten utifrån tränger igenom husets grund. Vattnet kommer från marken under och runt huset. Fuktkanalen kan vara svår att upptäcka och när de väl är synliga kan skadan vara utbredd och kostsam att åtgärda.

För att säkra din källare mot fuktskador bör den ha ett utvändigt fuktskydd som består av tre olika delar:

1. Dagvattensystem

Ett dagvattensystem med täta ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. Dagvattensystemet ska klara av att ta hand om stora mängder vatten: Vid exempelvis 20 mm regn på ett 150 m² stort tak så måste 3 000 liter vatten transporteras bort via dagvattensystemet.

2. Dränering

Dräneringen består av en dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under källaren, till exempel grus eller singel som släpper igenom vatten. Materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens ytterväggar eller golv. Det har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande, det vill säga, att det inte suger åt sig vatten under källaren.

3. Fuktskydd

Ett fuktskydd mot källarens ytterväggar kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärr i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

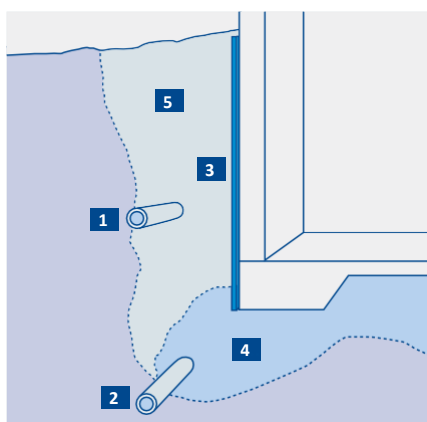
Att tänka på

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

Tips

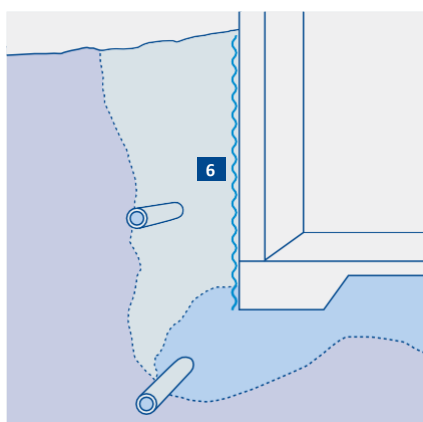
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



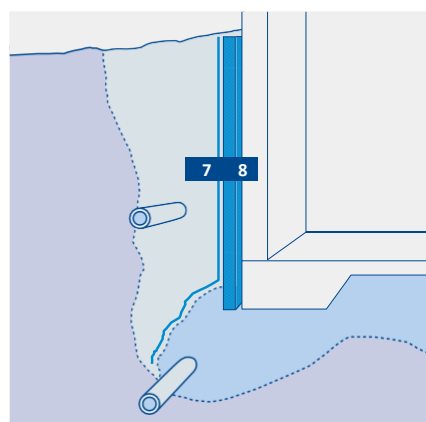
Fuktspärr med asfaltstrykning

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



Fuktspärr med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärr med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

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.

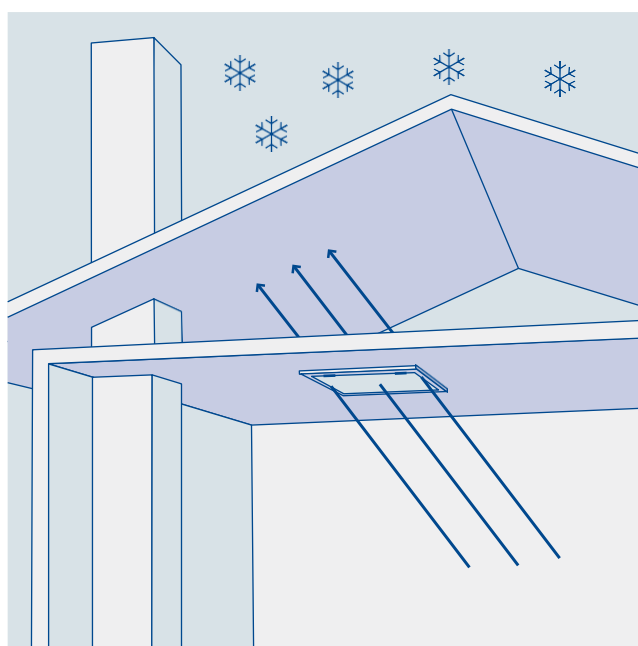
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.

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.