

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Bogsprödet 2	
Fastighetsägare: Kristina Jeppsson	
Fastighetsadress: Jollvägen 15	
Postnummer: 296 37	Ort: Åhus

Uppdragsgivare

Namn: Kristina Jeppsson	
Adress: Jollvägen 15	
Postnummer: 296 37	Ort: Åhus

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2023-09-18	Protokollnummer: 67839496
Temperatur: 18 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Andreas Karlsson	
E-post: a.karlsson@anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Kristina Jeppsson, Fastighetsägare Jenz Mårtensson, Mårtensson Mäklare AB Kristian Fridlund, Energibolaget, (Närvarade i början av besiktningen).	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Jollvägen 15, Åhus finner vi detta trevliga 1½-plans hus med krypgrund byggt 1979.

Nuvarande fastighetsägare har tagit väl hand om huset och utfört förbättrande renoveringar genom åren. Man har bland annat målat om husets fasad/ trädetaljer, renoverat badrummen, installerat avhjärdare samt bytt ut den gamla varmvattenberedaren.

De synpunkter som finns på byggnaden handlar till stor del om information om riskfyllda konstruktionslösningar alternativt om rena underhållssynpunkter. Alla hus kräver kontinuerligt underhåll då byggnadsdelar utsätts för slitage. Som ny fastighetsägare bör man känna till om yttertak där förbättrande åtgärder bör utföras för att täta takkonstruktionen och förlänga dess livslängd samt är det viktigt att krypgrunden hålls under uppsikt/ åtgärdas för att säkerställa ett torrt klimat. Mer om dessa noteringar finns att läsa vidare om i protokollet.

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: 1979	Fönster: 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1998: Byggs uterummet	Ventilation: Mekanisk frånluft (F)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Direktverkande el, luft/luft-värmepump och eldstad.
Taktyp, takbeläggning: -Huvudbyggnad: Sadeltak med underlagstak träfiberskiva typ masonit, av läkt och betongpannor - Takkupa mot väst: råspont, papp, läkt och betongpannor. - Takkupa öst: Pulpettak med yttre taktäckning av falsad plåt., ,	Grundkonstruktion: Krypgrund
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående garage med betongplatta på mark, trästomme klädd med stående träpanel och samma typ av takbeklädnad som för bostadshuset.

Övrigt:

- Jordfelsbrytare finns installerad i bostaden.
- Eldstad är sotad och godkänd för användning.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare har ägt fastigheten sedan 1995 och lämnade följande uppgifter:

- 1996/97: Tvättades yttertaket.
- 2000: Lades nytt golv i vardagsrum/ kök genom eget arbete.
- Ca 2009 Renoverades badrummet på entréplan genom eget arbete och fackmän för el och VVS.
- 2011: Byttes två fönster mot söder på övre plan
- 2012: Byttes varmvattenberedaren av fackman.
- 2013: Byttes entrédörren av fackman i privat regi.
- Renoverades badrummet på övre plan av Eks rörservice, elpoolen. I samband med badrumsrenoveringen togs takfönstret bort och ny kupa byggdes. Takarbetet utfördes i egen regi och med utländsk arbetskraft.
- Installerades eldstaden av Vilands Brasvärme.
- 2016: Installerades luft/luftvärmepumpen av LLs kylteknik.
- 2017: Målades huset utvändigt av JD Måleri.
- 2015: Byttes termostat till golvvärmen i badrum på entréplan av IA el tjänst AB.
- 2018: Ny avhjärdare installerades av BAGA AquaRent Sverige AB
- Monterades ny varmvattenberedare av fackman.

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

Utvändigt / Markförhållanden



- 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.

- Marken lutar bitvis in mot huset.
 Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.

- Växter finns i anslutning till grundmur.
 Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Trapp



Trapp till entrén lutar in mot hus/grund. Risk finns att regnvatten kan rinna via trappen och fuktpåverka bakomliggande syll/grundmur och med tiden orsaka fuktskador. Vi rekommenderar att trappans lutning justeras så den lutar bort från bostaden.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Mindre torrspäckor finns i nederkant fasadpanel mot syd. Som ny ägare är det viktigt att dessa panelbrädor frekvent underhålls.

Utvändigt / Dörrar



- Dörrar/ trädetaljer är i behov av bättringsmålning. Vi rekommenderar att underhåll utförs.

- Balkongdörrens nederkant har plåtbeklänts. Detta gör det svårt att inspektera om några skador finns på dörren.



Utvändigt / Fönster



- Överbleck är monterade under fönsterfoder. Risk finns att regnvatten/snö kan bli stående ovan fodret vilket med tiden kan orsaka rötskador i fasad/foder.

- Merparten av bostadens fönster har äldre Isolerglas. Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

- Några fönster är i behov av bättringsmålning.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor är skräpfyllda.

Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över. För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor. Takkupan på husets baksida har inbyggd hängränna och kräver oftare rensning.

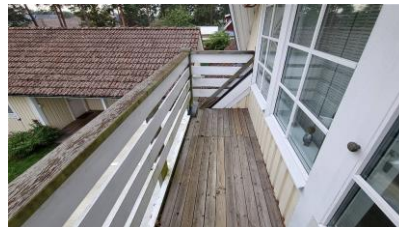


Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Balkong



Balkongräcke och träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll. Balkongräcke och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på balkongen rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Uterum



Uterummet är av enklare standard och det noterades en del brister som bland annat:

- Rötskada i stolpe vid skjutdörr mot syd. Vi rekommenderar att rötskadade trädetaljer byts ut. Kontakta gärna en fackman som kan hjälpa er med lämplig åtgärd.
- Delar av plåtskarvarna på taket är tejpade med silvertejp och övriga plåtdetaljer är av enklare utförande. Detta är inte ett fackmässig utförande och medför ökad risk för läckage.
- I regler intill fönster finns spår av fuktpåverkan. Vid besiktningstillfället uppmättes torra fuktvärden. Oklart om detta är pågående eller äldre.
- Stuprör avslutas intill grunden. Viktigt att vattnet från uterumstaket leds bort från grunden.
- Tallbarr/skräp finns på taket. Viktigt att taket regelbundet rensas.



Utvändigt / Tak



Yttertaket har besiktats från mark och från takstege. Från dessa platser noterades följande:

- Yttertaket är äldre. Takpannor och plåtdetaljer har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträning.
- Takpannor med underlagstak av träfiberskivor. 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. Vid besiktningstillfället noterades att nocktätning saknas på del av huvudbyggnad samt att en del plåtanslutningar ansluter dåligt mot takpannorna. Vi rekommenderar att takfackman kontaktas för att förbättra anslutningarna och montera ny nocktätning.
- Mindre rötskada finns i nederkant vindskiva på takkupan mot väst. Rekommenderar att skadad del byts ut.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Nockvind



- Underlagstaket har fuktfläckar och förhöjda fuktvärden uppmättes i träfiberskiva som vetter ut mot takkupan på husets framsida. Fuktkvoten uppmättes till 19,2%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17. Vi rekommenderar att takfackman kontaktas för att kontrollera orsak/omfattning samt hjälpa er med rätt typ av åtgärd. Denna notering gäller för bostadens samtliga vindar. Observera att det noterades brister i den yttre taktäckningen. I övrig takkonstruktion/takstolar uppmättes torra fuktvärden.

- Från vinden gick det via takkupan mot husets baksida att se ut genom takkonstruktionen på grund av bristande plåtanslutning. Läs vidare under punkten Utvändigt-Tak.



Utvändigt / Sidovindar



Sidovindarna kunde inte besiktas i sin helhet eftersom landgångar saknas. Från luckorna noterades följande:

- Underlagstaket på enstaka platser har fuktfläckar. Läs vidare under punkten Nockvind.

- Mindre mängd mikrobiell påväxt finns på takstolar. Detta kan vara ett tecken på att vinden 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 med fler friskluftsventiler samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd. Fuktkvoten i takstolarna uppmättes till 10%. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning av sidovindarna när landgång monterats.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund



- I krypgrunden uppmättes förhöjda fuktvärden samt noterades mikrobiell påväxt i blindbotten. Fuktkvoten i krypgrunden uppmättes till 19,7%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%. De höga fuktvärdena och den mikrobiella påväxten innebär att grundens klimat under delar av året är för fuktigt. För att undvika detta så måste krypgrundens klimat bli torrare. Vanlig typ av åtgärd är att en krypgrundsavfuktare installeras som styr klimatet i grunden och håller luftfuktigheten på en låg nivå. För att säkerställa att detta är rätt typ av åtgärd rekommenderas en vidare undersökning.

- Syllen är träskyddsbehandlad och lagd ovan isoleringsremsa mot grundmuren. Om syllen blir utsatt för fuktpåverkan kan den avge en avvikande lukt som kan spridas till boendemiljön. Från materialprov som togs från syllen upplevs normal lukt.

- Fuktgenomslag noterades i grundmuren. Detta tyder ofta på att utvändigt stuprör är igensatt eller att marken utvändigt lutar in mot husgrunden. Läs vidare under punkten Utvändigt-Markförhållanden.

- Ventilationsdon finns i krypgrundens blindbotten som monterades vid byggnation för att öka luftomsättningen i grunden och förhindra lukt från grunden att nå boendemiljön.



Entréplan / Entré



Inget att notera.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



- Golvbrunnen är placerad för nära vägg och är inte utbytt i samband med renoveringen av utrymmet. Detta kan innebära att tätskiktet inte har kunnat anslutas på rätt sätt, vilket medför ökad risk för fuktskador.

- Kopplingen mellan avloppsrör/handfatsavlopp sker i väggen (fel sida tätskiktet). Om läckage uppstår i skarven är detta svårupptäckt.

- Fönster är olämpligt placerat vid duschzon.

För att minska risken för fuktskador på fönstret bör det skyddas av ett draperi.

- Golvfallet utanför duschzon är flackt. Detta kan leda till att vatten vid oaksam användning samlas på golvet lågpunkter och orsakar kalkfläckar.

Ovanstående noteringar är frånsteg från gällande branschregler och kan innebära nedsatt eller utebliven skadeersättning från ert försäkringsbolag villahem om skada uppstår orsakat av frånsteget.



- Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Tvättstuga



Tvättstugan 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.



- Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Sovrum



Inget att notera.

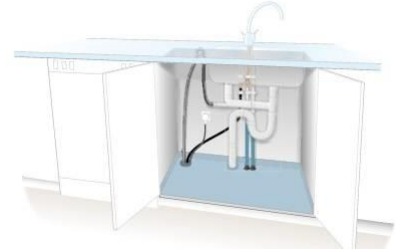
Försäkringsbesiktning

Entréplan / 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. Två fuktskydd till kyl/frys finns i bostaden och kommer lämnas till framtida köpare.

- Avloppsslangen från diskmaskinen är inte korrekt uppfäst i undersida bänkskiva enligt gällande monteringsanvisning.



Funktionskontroll av jordade eluttag.
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Vardagsrum/ Matplats



Inget att notera.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Badrum



- Dörr är olämpligt placerad vid duschzon.
Då dörren skyddas från vattenbegjutning av duscdörrar bedöms risken för skada på foder/karm som mindre.

- Golvfallet utanför duschzon är flackt och lokala bakfall förekommer.
Detta kan leda till att vatten vid oaktsam användning samlas på golvets lågpunkter och orsakar kalkfläckar.



Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Bastu

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum norr

Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum sydväst

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum sydöst/ hobbyrum

Inget att notera.

Övre plan / Förråd

Inget att notera.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Enklare byggnad- Garage/förråd

Byggnadsår: 1979	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Garage/förråd, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med underlagstak av träfiberskiva typ masonit, läkt och betongpannor.	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: -
Fasad: Stående träpanel	Garage: -

Övrigt:

Vidbyggd redskapsbod/vedskjul på garagets baksida har i överenskommelse med fastighetsägaren inte besiktas med tanke på dess enklare uppbyggnad.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Garageporten har bytts ut mot nyare elektronisk port.

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



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Enstaka panelbrädor är i behov av tvätt/underhåll. Rekommenderar att underhåll utförs till vår/sommaren.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



- Fönster är i behov av bättringsmålning.
- Isolerglasfönsterna är äldre. Läs vidare under punkten Bostadshus-
Utvändigt-Fönster.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor är skräpfyllda. Läs vidare under punkten Bostadshus-
Utvändigt-Hängrännor/stuprör.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket har besiktats från mark och från takstege vid takfoten då säker uppgång på yttertaket saknas. Från dessa platser noterades följande:

- Takbeklädnaden är äldre.
 - Underlagstaket består av träfiberskiva typ masonit.
 - Tallbarr/mossa finns på takpannorna. Viktigt att takpannorna regelbundet rensas för att vidhålla en god takavrinning.
- Läs vidare om ovanstående noteringar under punkten Bostadshus-Utvändigt-tak.



Utvändigt / Nockvind



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 11,2%.



Del av masonitskiva (underlagstaket) har släppt och bör återmonteras för att undvika inläckage. Vi rekommenderar att fackman kontaktas som kan hjälpa er med åtgärd.



Entréplan / Garage



- Kontroll av garagets ytterväggssyll har utförts i yttervägg mot norr via mindre glipa i väggbeklädnaden mot golvet. Syllen är träskyddsbehandlad och saknar underliggande fuktskydd mot betongplattan. Fuktskyddet är till för att förhindra eventuell fukt från betongplattan att påverka syllen. Fuktkvoten i syllen uppmättes till 22,3%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%. Då garagedelen är uppvärmd och syllen saknar underliggande fuktskydd är något förhöjda fuktvärden vanligt förekommande. För att säkerställa rätt typ av åtgärd till ovanstående notering rekommenderas en vidare undersökning.

- Fuktfläck finns i väggen mot syd och något förhöjda fuktvärden uppmättes i väggbeklädnaden. Detta har troligtvis orsakats av blöt bil som körts in i utrymmet och att vattnet runnit in mot väggen. Detta bör kontrolleras vidare i samband med kontroll av syllen.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Verkstad



Kontroll av golvkonstruktionen utfördes vid tröskel mellan verkstad/förråd och golvkonstruktionen är uppbyggd enligt följande:
- Betongplatta på mark, plastmatta, masonit och plastmatta.
På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar plastmattan att släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön. Normal lukt upplevdes vid besiktningstillfället.



Entréplan / Förråd



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Karlsson
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2023-09-19
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. 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 golvs-kivor 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 plättak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. 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.)

67839496

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 besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningssprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningssprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående 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 runtom och murstocken värmden upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till

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

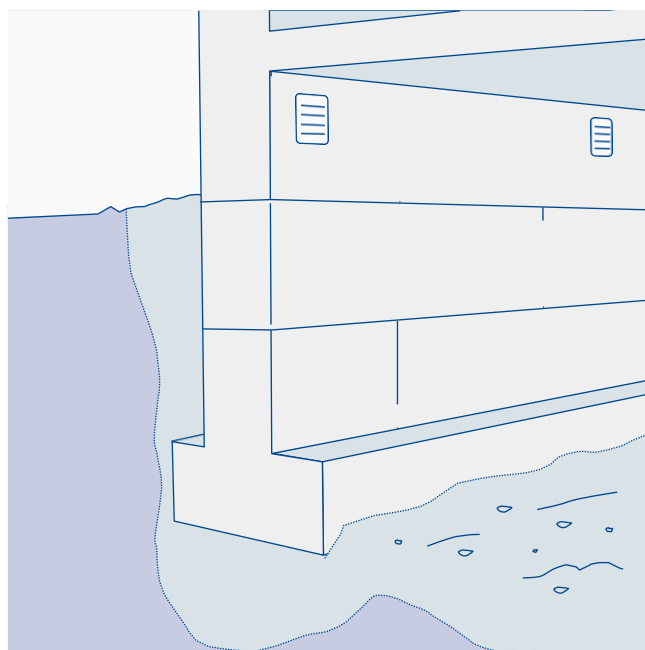
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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.

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.

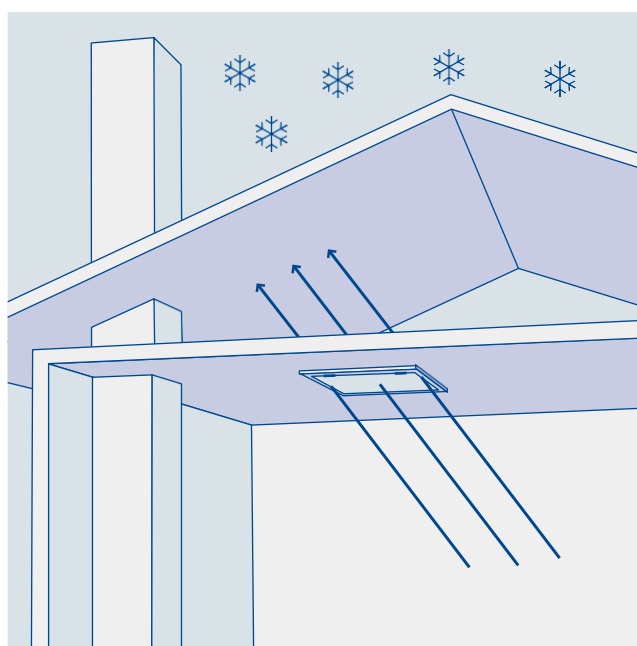
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.