

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Malörten 2	
Fastighetsägare: Lilja Rut Arnardottir & Eyjólfur Thorkelsson	
Fastighetsadress: Smörblommestigen 3	
Postnummer: 296 34	Ort: Åhus

Uppdragsgivare

Namn: Lilja Rut Arnardottir	
Adress: Smörblommestigen 3	
Postnummer: 29634	Ort: Åhus

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2023-05-04	Protokollnummer: 67578334
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Joakim Jeppsson	
E-post: joakim.jeppsson@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Matilda Andersson, Mårtensson Mäklare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett trevligt och fint 1-plans hus med källare som är byggt 1969.

Vad kan ni förvänta er av ett äldre hus?

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.

Nuvarande fastighetsägare har tagit väl hand om huset och utfört flertalet kostsamma renoveringar, vilket är bra för nästkommande ägare. Bland annat har nya fönster monterats, yttertaket är renoverat, badrum i källaren är renoverat och ett stort fint uterum har byggts.

Precis som för alla äldre hus finns saker som är bra att vara medveten om samt att åtgärda för att göra huset bättre. Flertalet av de noteringar som finns är åldersrelaterade och därför delvis förväntade.

Utvändigt finns en del mindre åtgärder som behöver utföras på bland annat yttertaket för att göra det tätare. Invändigt är det främst noteringarna som finns under punkten - Hela huset Allmänt, samt för källaren som är viktiga att känna till. Badrummet på entréplan är i behov av renovering på grund av sin ålder.

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

Det är viktigt att läsa protokollet i sin helhet och att förstå innebörden av det.

Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka en tid så ringer jag upp er eller kontakta mig på: joakim.jeppsson@anticimex.se

Med vänlig hälsning

Joakim Jeppsson, Besiktningstekniker Anticimex Kristianstad

67578334

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: 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2020 Byggsdes uterummet	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare. Det tillbyggda uterummet är 1-plan	Värmesystem: Luft/luftvärmepump, direktverkande el och eldstäder
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor. Uterummet har sadeltak med papp som taktäckning.	Grundkonstruktion: Källare. Uterummet har betongplatta på mark med underliggande isolering.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten (typ mexitegel). Uterummets fasad är av träpanel	Garage: Vidbyggt garage med betongplatta på mark. Stommen består av murblock (betong/lättbetong). Fasaden är putsad och taket är ett sadeltak med betongpannor. Garaget är ej uppvärmt.

Övrigt:

- Utvändiga noteringar för bostadshuset omfattar även det vidbyggda uterummet.

- Kontroll av konstruktion har inte utförts i uterummet eftersom detta är byggt på en betongplatta på mark med underliggande isolering, vilket får anses vara en fuktsäkrare konstruktion.

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Uppgifter har lämnats av närvarande mäklare som hon har fått av fastighetsägarna via mail:

- Fastighetsägarna har ägt fastigheten sedan 2015.
- 2015: Renoverades badrummet i källaren. Arbetet utfördes utav TM Kakelspecialisten. Våtrumsintyg finns.
- 2016:
 - Renoverades yttertaket på huset och garaget. Vid denna renovering byttes underlagspapp, läkt, betongpannor och plåtdetaljer. Arbetet utfördes MPS Entreprenad AB.
- Monterades solceller. Arbetet utfördes utav Svenska Sol AB. Observera att solcellerna inte omfattas av besiktningen.
- 2018: Renoverades köket, hallen och två sovrum på entréplan. Arbetet utfördes utav R. Olssons Bygg AB.
- 2020:
 - Byggdes uterummet. Bygglov finns. Arbetet utfördes utav Henrik G's Bygg AB.
- Monterades nya fönster på huset.
- 2021: Byggdes altanen. Arbetet utfördes utav Patrik Mattisson.

El: Jordfelsbrytare finns installerad.

Eldstäder: Är sotade och godkända.

- Huset har varit uthyrt till en hyresgäst i cirka 1 års tid.

- Fastighetsägarna uppger att det vid enstaka tillfällen har droppat vatten vid skjutdörren mellan köket och uterummet, vilket troligtvis beror på kondens. Yttertaket har kontrollerats av en fackman som inte hittat något läckage, men man har inte kunnat konstatera vad det droppande vattnet beror på.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Trappa



Sprickor och putssläpp finns.

Detta är mer en estetisk notering.



Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Utvändigt / Fasad



Enstaka tegelstenar är lösa.

Rekommenderar att de lösa tegelstenarna monteras fast på ett korrekt sätt.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Entrédörren saknar tröskelbleck.

Rekommenderar att tröskelbleck monteras för att skydda dörrtröskeln på ett bättre sätt.



Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Hängrännor och lövsilar är skräpfyllda.

Detta medför risk för översvämning av hängrännorna vilket kan leda till en ökad fuktbelastning på huset, med fuktrelaterade skador som följd.

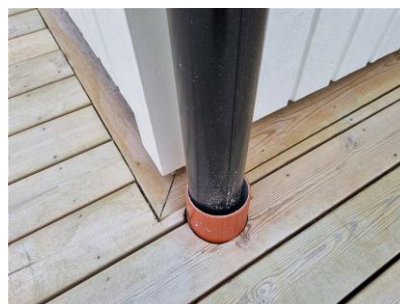
Eftersom huset är beläget i ett område med mycket barrträd är det viktigt att man regelbundet rensar hängrännor och lövsilar från skräp/barr/löv.



- Lövsil finns inte till stuprör på uterummet.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsil.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak

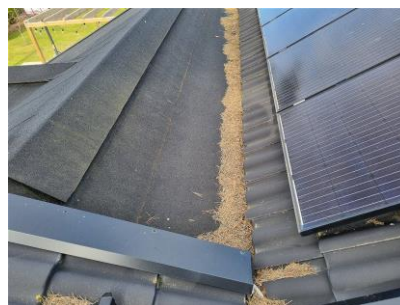


Yttertaket har besiktigats från marken samt från takstegen på garagets tak (takstegen på bostadshuset gick inte att nå då tillräckligt lång stege inte var tillgänglig vid besiktningsstillfället). Från dessa platser noterades:

- Enstaka takpannor är trasiga/skadade samt har takpannorna under skorstenen kasat ur sitt läge.
- Vid anslutning mellan bostadshusets tak och uterummets tak finns otätheter vid plåtanslutning.
- Det finns barr/skräp på taket vid anslutningen mellan bostadshusets tak och uterummets tak.

Ovanstående noteringar innebär risk för fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

Rekommenderar att trasiga takpannor byts ut samt att otätheterna vid plåtdetaljen tätas på lämpligt sätt. Takpannor som kasat ur sitt läge rekommenderas att monteras tillbaka på ett korrekt sätt samt rekommenderas att barr/skräp tas bort från yttertaket.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Vid kontroll av vinden har fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, dock finns mikrobiell påväxt på underlagstak.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 11,5%. Risk för mikrobiella skador föreligger vid en fuktkvot som överstiger 17% i furuvirke.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket är ett tecken på att vinden har tillförts eller tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

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.



Vid genomföring i taket (för ventilation) noterades otätheter.

Detta kan med tiden leda till fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner om vatten rinner in under takpannorna vid genomföringen.

Rekommenderar att korrekt tätning/underbeslag monteras vid genomföringen.



Utvändigt / Garage utvändigt



- Marken lutar delvis mot garaget.

Rekommenderar att marknivån justeras för att minska fuktbelastningen mot garaget.



Försäkringsbesiktning



- Sprickor noterades i fasaden.

Detta bedöms inte ha lett till några följdskador.



- Dörrar har mindre rötskador och torrsprickor.

Detta bedöms inte ha lett till några allvarliga skador i dagsläget. Rekommenderar att renovering av dörrar utförs vid behov alternativt att nya dörrar monteras.



- 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.



- Lövsilar och hängrännor är skräpfyllda.

Läs vidare om detta under punkten - Hängrännor / Stuprör (för bostadshuset).



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Garage vind

På garagevinden noterades mikrobiell påväxt på underlagstaket.

Inga förhöjda fuktvärden uppmättes. Fuktkvoten uppmätts till 12,5%.

Eftersom garaget är ouppvämt är det delvis förväntat att en viss mikrobiell påväxt kan uppstå på vindsutrymmet på grund av temperaturskillnader.

Detta är svårt att åtgärda i sin helhet så länge man inte värmer upp garaget.

En av åtgärderna kan vara att skapa bättre ventilation i garaget (inte på vindsutrymmet) för att ventiler utrymmet på ett bättre sätt.

Läs vidare om detta under punkten - Vind (för bostadshuset).



Hela huset / Allmänt

- Ventilationen i huset behöver förbättras.

Bland annat noterades att tilluftsventiler var stängda vid besiktningstillfället samt att frånluftsfläktar saknas i en del våtutrymmen.

Läs vidare under punkten - Utvändigt Vind, om att husets ventilation bör förbättras.



- I huset upplevs avvikande lukt.

Avvikande lukt kan bero på olika saker. Det kan exempelvis bero på bristfällig ventilation, byggnadsmaterial, byggnadskonstruktioner, saker som förvaras i huset med mera.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att konstatera orsak och omfattning av den avvikande lukt som upplevs i huset.

Det är viktigt att tänka på att detta gäller för hela huset.

- Elinstallationen i huset har enligt vår bedömning en del brister.

Bland annat noterades lösa eluttag, trasiga eluttag och oskyddade elkablar.

Elinstallationen i huset är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand. Observera att besiktning av bostadens elsystem inte har ingått i uppdraget.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd. Detta gäller för hela huset och kommer inte att nämnas vidare i protokollet för respektive utrymmen.



Försäkringsbesiktning



- Blå lättbetong finns i byggnaden (kunde ses vid elcentralen i källaren).

Denna typ av lättbetong är i vissa fall radonhaltig.

Vi rekommenderar en radonmätning eller att du kontrollerar om radonmätning har genomförts tidigare.



Entréplan / Entré / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum nordöst



Inget att notera.

Entréplan / Kök / Matplats



- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under diskmaskinen.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från exempelvis rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella läckage rekommenderas att fuktskydd monteras.

- Anslutningarna i diskbänksskåpet har brister.

Slangar/kopplingar/slangklämmor inte är fast monterade, vilket i sin tur kan leda till läckage och fuktskador.

Vi rekommenderar att korrekta monteringar utförs för att minska risken för läckage. Vid osäkerhet rekommenderas att en fackman kontaktas.



Försäkringsbesiktning



- Vridstopp finns inte på köksblandaren/kranen.

Detta medför risk för att vatten kan rinna ut över bänkskivan vid oförsiktighet, vilket kan leda till fuktrelaterade skador.



Fastighetsägaren uppger att det har förekommit läckage vid glaspartiet mellan köket och uterummet (se lämnade upplysningar).

Eftersom det inte har gått att konstatera vad detta beror på samt om det är ett pågående problem, rekommenderas att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning.

Entréplan / Vinterbonat uterum



Inget att notera.



Entréplan / Sovrum söder



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum sydväst



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum nordväst



Inget att notera.

67578334

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



Utrymmet är i behov av renovering.

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.



Entréplan / Toalett



Toaletten 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.

Risken för skador bedöms som mindre eftersom man normalt sätt inte vattenbegjuter golvytan i detta utrymme.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Fuktfläck noterades i taket vid ventil.

Vid besiktningstillfället indikerades inga förhöjda fuktvärden, det går dock inte att säkerställa vad fläcken beror på.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning.



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 är inte alltid det viktigaste att omdränga en källare av denna typ om man inte upplever stora problem med fuktgenomslag på ytterväggarna.

Det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, tapeter, linoleum/plastgolv, täta vägg/golvfärger, trälister 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 (observera att avvikande lukt redan upplevs i huset). 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.

Läs vidare under punkten - Hela huset Allmänt, angående den avvikande lukt som upplevs.

Källarplan / Gillestuga / Hall



I utrymmet finns en uppreglad golvkonstruktion samt finns påreglade källarväggar.

Denna typ av konstruktioner drabbas ofta av fuktrelaterade skador på grund av den naturliga fuktpåverkan som finns utifrån.

Vid besiktningstillfället utfördes inga provhåll/kontroller av vägg/golvkonstruktionerna på grund av att fastighetsägarna inte var närvarande och kunde godkänna håltagningar (innebär förstörande ingrepp).

Det upplevs dock avvikande lukt från både golv och väggkonstruktionen samt.

En trolig åtgärd är att man river bort den uppreglade golvkonstruktionen samt de påreglade väggarna ut till ren betong/puts. Eventuellt kan luktsanering behöva utföras för att få bort eventuell luktsmitta. Vid återställning är det bättre att välja puts på väggarna som målas med lämplig färg och på golvet bör man ha ren betong alternativt klinker.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att konstatera orsak och omfattning av den avvikande lukt som upplevs från golv/väggkonstruktionerna samt för att kunna utföra kontroller på hur de är uppbyggda.

Observera att denna notering gäller för samtliga uppreglade golvkonstruktioner och påreglade väggkonstruktioner i källaren.



67578334

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Förråd



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Källarplan / Passage



Inget att notera.

Källarplan / Matkällare



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Källarplan / Tvättstuga



I utrymmet finns en äldre rostangripen golvbrunn.

Rekommenderar att golvbrunnen byts ut vid en framtida renovering av utrymmet.

Relevant fuktindikering har inte utförts med tanke på den naturliga fuktpåverkan som finns utifrån.

Källarplan / Verkstad

I utrymmet finns påreglade väggar.

Läs vidare om detta under punkten - Källarplan Gillestuga / Hall.



67578334

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allrum

I utrymmet finns påreglade väggar.

Läs vidare om detta under punkten - Källarplan Gillestuga / Hall.



Källarplan / Badrum



- Tätskikt är felmonterat i golvbrunnen (sticker ut under klämringen)*.
- Rörgenomföringar finns i golv*.

Detta kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Risken för skador bedöms som mindre eftersom omkringliggande konstruktioner består av betong/lättbetong.

*Ovanstående noteringar innebär avsteg från branschregler och monteringsanvisningar. Om dessa regler och anvisningar inte följs och en skada inträffar riskerar man att få en nedsatt eller utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag (villahem).



- 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

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande fästmassan kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner, utan avvikelser.



Källarplan / Bastu

I utrymmet finns påreglade väggar.

Läs vidare om detta under punkten - Källarplan Gillestuga / Hall.

Garage invändigt / Garage



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Joakim Jeppsson
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2023-05-09
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/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
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. 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 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.)

67578334

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 suterängvåning 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.

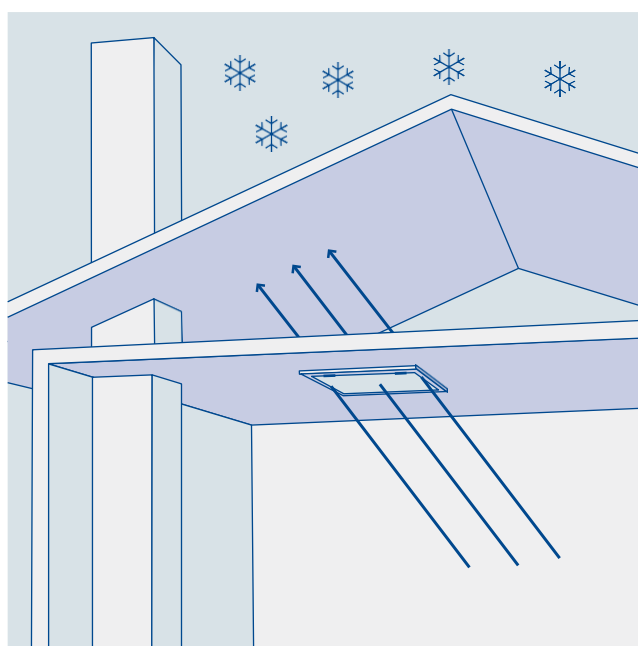
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.

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.