

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Skogstorp 4:99	
Fastighetsägare: Andreas Lundberg	
Fastighetsadress: Mosippevägen 4	
Postnummer: 31133	Ort: Falkenberg

Uppdragsgivare

Namn: Andreas Christer Lundberg	
Adress: Mosippevägen 4	
Postnummer: 31133	Ort: Falkenberg

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-04-03	Protokollnummer: 68185394
Temperatur: -2 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Tomas Forss	
E-post: tomas.forss@anticimex.se	
Kontor: Halmstad	
Närvarande: Andreas Lundberg, fastighetsägare Urban Ackre, mäklare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är en 1½-plans villa uppförd 1975.

Huset har på senare år genomgått en del renoveringar/underhåll såsom byte av tak, fönster samt renovering av våtrum/kök. Man har även installerat solceller på yttertaket.

På vinden noterades mikrobiell påväxt på underlagstaket som indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. För att åtgärda detta rekommenderas att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget tätas. Lokala missfärgningar noterades på vindsutrymmena som bör kontrolleras orsaken till.

I kryppgrunden noterades mikrobiell påväxt på undersidan av bjälklaget som beror på att grunden varit fuktig under delar av året. Man har nu gjort fuktsänkande åtgärder i grunden genom att byta ut plasten på marken samt installera en kryppgrundsavfuktare.

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.

Tomas Forss, Anticimex
035-299 57 25

68185394

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

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1975	Fönster: 2- och 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Direktverkande el via radiatorer, golvvärme och luft/luftvärmepump samt solceller
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, sadeltaket täcks av betongpannor och läkt på det ursprungliga underlagstaket av eternitskivor. Det platta/låglutande taket täcks av papp	Grundkonstruktion: Krypgrund med träbjälklag under bostadsdelen och betongplatta på mark under grovdelen
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten och träpanel	Garage: Carport

Övrigt:

68185394

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2007 förvärvades fastigheten.

2007 gjordes följande

- gavelspetsarnas träfasad byttes
 - flertalet fönster byttes
 - luft/luftvärmepumpen installerades
 - toalett/dusch på övervåningen renoverades med plastmatta och kakel/vävtapet, inget kvalitetsdokument kunde visas.
- Ovanstående arbeten utfördes av fackman.

2010 installerades undertrycksventilation i krypprunden av fackman på grund av att man upplevde en unken lukt i huset från grunden. Efter installationen försvann lukten i huset.

2011 uppstod läckage genom grovdelen papptak vilket orsakade fuktskador på underliggande konstruktioner.

Man rev då ut allt fuktskadat material i grovdelen, stommen behölls och torkades. Ett nytt papptak monterades, därefter återställdes alla utrymmen/konstruktioner.

Samtidigt byttes el-centralen i tvättstugan.

Garaget revs och en carport byggdes upp. Väggen mot carporten uppfördes med betong i nedkant.

Under klinkergolvet i tvättstugan finns en Platonmatta monterad.

Arbetet med tak, snickerier, plåtarbeten, el samt vissa rördragningar gjordes av fackman.

Renovering av tvättstugan gjordes av bekanta till fastighetsägaren.

Inget kvalitetsdokument finns.

2012 gjordes följande:

- köket renoverades och kökets el-central byttes. Arbetet utfördes av fackman
- ny ytterdörr monterades av fackman
- ny varmvattenberedare installerades av fackman.

2013 byggdes uterummet och altanen av fackman.

2018 renoverades dusch/toalett på entréplanet med kakel, klinker och elektrisk golvvärme av fackman. Kvalitetsdokument kunde inte uppvisas.

2018 lades ett nytt yttertak med läkt, betongpannor, plåtdetaljer och takfönster av fackman på grund av att takläckage upptäcktes vid ventilationshuv. Det ursprungliga underlagstaket av eternitskivor behölls. Samtidigt byttes hängrännor/stuprör.

2020 installerades solceller av fackman.

Regnvatten har blivit stående på carportens betongplatta och mot den nya ytterväggen mellan carporten och tvättstugan. Man har hållit undan vattnet mekaniskt med en skrapa.

2021 revs betongplattan i carporten och ersattes med asfalt av fackman.

Därefter har inget vatten blivit stående i carporten.

På tvättstugans vägg mot carporten satt en golvlister som hade mikrobiell påväxt och som byttes strax innan besiktningen.

Vid en inspektion 2022 noterades att det fanns fuktrelaterade skador i krypprunden.

2023 lades ny plastfolie på marken och en krypprundsavfuktare installerades av Anticimex.

Strax efter installationen blev det översvämning i grunden på grund av stopp i dagvattenssystemet så att avfuktaren fick repareras.

Dagvattenssystemet rensades av kommunen och därefter har det inte funnits något fuktproblem i grunden.

Kommunalt vatten och avlopp finns.

Jordfelsbrytare finns.


Nedanstående uppgifter lämnades av fastighetsägaren.

68185394


Försäkringsbesiktning

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


Utvändigt / Markförhållanden

-  Inget att notera.

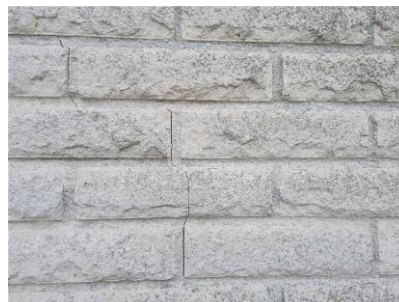
Utvändigt / Sockel


-  Enstaka sprickor finns.

Utvändigt / Fasad

-  Någon enstaka rötskada noterades i grovdelenens fasad. En rötskada finns på gavelspetsen åt öster.


Enstaka sprickor och algpåväxt finns i stenfasaden.



-  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 / Fönster/dörrar

-  Cykelförrådets dörr saknar överbleck. Dörren är formförändrad.

Tvättstugans fönsterbleck är otätt.

Bristerna medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.



Försäkringsbesiktning



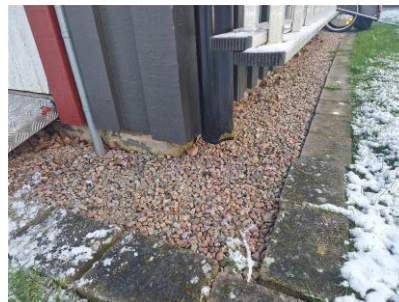
Trädgårdsförrådets dörr är lokalt rötskadad.
Något foder är lokalt rötskadat.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Grovdelens stuprör är inte anslutet till markledning.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Carport



Inget att notera.

Utvändigt / Tak



Yttertaket var snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.

Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Uterum



Lokala glipor och sprickor finns i fasaden.

En glipa finns i takanslutningen mot grovdelen.



Utvändigt / Krypgrund



Grunden nås via en utvändigt lucka.
Marken består av grus med en ovanpåliggande plastfolie.
Grundmuren består av betonghålstén.
Blindbotten är av masonitskivor.

Vid kontroll av konstruktion mättes fuktkvoten stickprovsvís i syllkonstruktionen till mellan 15-16 %.
Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75 %, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17 %.

I krypgrunden finns en krypgrundsavfuktare installerad.
Syftet med denna installation är att genom avfuktning hålla fuktigheten i krypgrunden på en så låg nivå att ingen tillväxt av mikroorganismer är möjlig. För att detta ska fungera är det viktigt att installationen servas årligen med bland annat filterbyte och kontroll av inställningar så att fuktigheten inte stiger.



Utvändigt / Sidovind nordost



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Allmänt i sidovindarna



Missfärgningar finns på stödbensväggar och på spånskivsgolven. Fuktindikering utfördes på missfärgningarna utan anmärkning.

För att konstatera orsaken till och omfattningen av de fuktrelaterade skadorna rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Utvändigt / Sidovind nordost



Inget att notera.

Utvändigt / Sidovind söder



Missfärgningar/rötskador finns i golvspånskivorna under ventilationshuvnen. Inga förhöjda fuktindikationer noterades på missfärgningarna.

Kontakta fackman för kontroll av bakomliggande konstruktioner samt för bedömning av lämpliga åtgärder.

Se även under rubriken "Insamling av upplysningar och handlingar".



Utvändigt / Sidovind nordväst



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Nockvind



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fuktillförseln 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.



Missfärgningar finns på golvet under avloppsluftningens takgenomföring.

Fuktindikering utfördes på missfärgningarna utan anmärkning.

Kontakta fackman för kontroll samt för bedömning av eventuella åtgärder



Ett ventilationsrör är oisolerat.

Risk för kondensbildning föreligger.



Underlagstaket består av eternitskivor.
Ett par skivor har spruckit.

Eftersom underlagstaket består av eternitskivor som lokalt är spruckna och som inte har någon yttre täckning av papp under takbeklädnaden, finns risk vid ogynnsam väderlek att regnvatten/snö tränger in i skivskarvar/sprickor med läckage på vindsutrymmet som följd.

Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades att en skyddskåpa på ett eluttag ovanför köksbänken är trasig.
Under kökets varmvattenberedare har en eldosa i väggen lossat.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Kök



I köket finns en varmvattenberedare installerad och under finns en golvbrunn med uppviktt tätskikt mot reglar precis under beredaren.

Fuktskydd saknas under kylskåpet.

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

Fuktindikering utfördes på golv vid kyl, diskmaskin, varmvattenberedare och vaskskåp utan anmärkning.



Entréplan / Tvättstuga



Lokalt har klinkergolvet släppt.
Golvbrunnen är felaktigt monterad och ligger för högt.
Inget tätskikt finns på golvet.

Rör genomföringar finns i golvet.

Förhöjda fuktindikationer noterades i nedkant på väggen mot carporten, vävtapeten har lokalt släppt.

För att konstatera orsaken till och omfattningen av de skador och brister som noterades rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs. Se även under rubriken "Insamling av upplysningar och handlingar".



68185394

Försäkringsbesiktning



Täcklock saknas på elcentralen.

Kontakta fackman för åtgärder.



Entréplan / Dusch/Toalett



Golvbrunnsmanschetten vid anslutningen mot klämringen har inget rollat tätskikt.

Enligt fastighetsägarens uppgift har den skurats bort vid rengöring.

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.

Entréplan / Sovrum



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Cykelförråd (egen ingång)



Inget att notera.


Entréplan / Trädgårdsförråd (egen ingång)




En unken lukt upplevdes i utrymmet som enligt säljarens uppgifter kommer från trädgårdsavfall/gräsklipparen.

Försäkringsbesiktning


Övre plan / Allrum/hall

 Inget att notera.


Övre plan / Sovrum 1

 Ett fönster har missfärgningar mellan isolerglasen.


Övre plan / Dusch/Toalett

 Golvfallet är lokalt felaktigt utfört.
Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkning.


Övre plan / Klädkammare

 Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2

 Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3

 Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Tomas Forss
Namnförtydligande

Halmstad
Kontor

2024-04-03
Datum

68185394

Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kaker och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av 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 plåttak.
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. 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 bräddor 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.)

68185394

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 besiktning genomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktning genomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningssuppletet är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

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

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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

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

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

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

Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/-eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Bedömning av installationer

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

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

Bedömning av altaner, uterum och trappor

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

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme*, vatten* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökgångar, murstock*, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

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

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhåltagning 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 där om enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

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