

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Skegrie 6:52	
Fastighetsadress: Skegrie Byaväg 50	
Postnummer: 231 69	Ort: Skegrie

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2023-06-29	Protokollnummer: 67665956
Temperatur: 18 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Rikard Rydberg	
E-post: rikard.rydberg@anticimex.se	
Kontor: Malmö	
Närvarande: Fastighetsägare Daniel Simonovski & Tim Johnsson, mäklare med assistent Rikard Rydberg, Anticimex	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

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

67665956



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: 1955	Fönster: Isolerfönster och 2-glas kopplade i fönsterbåge
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Värmepump/ bergvärme och kakelugn
Taktyp, takbeläggning: Halvvalmat tak, eternitplattor och takpapp	Grundkonstruktion: Mindre källare med träbjälklag och krypgrund
Stomme, material: Tegelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel och träpanel	Garage: Fristående garage och förråd, Papptak, stenstomme med puts på fasad, betongplatta mot mark.

Övrigt:

Lilla Huset/ lägenhet/ Verkstad ingår ej i besiktningen.

67665956



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägarna lämnade följande upplysningar:

- Man har bott i huset sedan 1985.
- Yttertaken är äldre, halvt valmat tak har målats.
- Takpapp ovan garage är äldre.
- Bitvis har nya isolerglasfönster monterats.
- Dränering runt grund har utförts för ca 25 år sedan.
- Kök och våtrum är äldre.
- Allmänt underhåll har utförts in/ utvändigt.
- Grundkonstruktion i hus är ej känd. När fundament för kakelugn byggdes noterades att grund troligtvis är av typ torpar/ kryppgrund med träbjälklag.

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

Utvändigt / Markförhållanden



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

Då mark lutar mot hus kan detta medföra en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.

Mark kan med fördel justeras med ett marklut från hus.

Enstaka växt finns i anslutning till byggnaden.
Noterad anmärkning gäller även för garage/ förråd.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Hål finns i sockel åt söder.

Riks finns för vatteninträngning med möjliga fukt/ frysskador som följd.



67665956



Försäkringsbesiktning

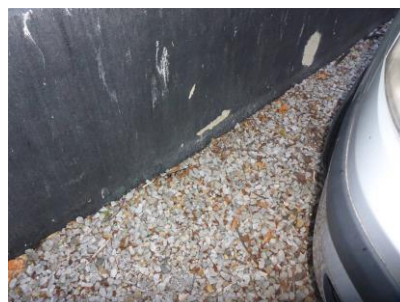
Entrétrappor är motgjutna mot hus.

Noterad anmärkning kan medföra en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



Fuktuppsug finns på sockeln.

När sockeln suger upp fukt finns risk att fukten sprider sig till kringliggande konstruktioner.



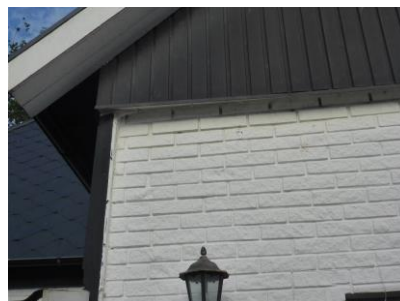
Utvändigt / Fasad



Fasadpanel, panel på takläda samt vindskivor är i behov av målning/underhåll.

Noterad anmärkning gäller även för vidbyggt uterum samt garage/ förråd.

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



Utblås för köksfläkt är placerad i fasad åt öster, bakfall noterades på monterat rör.

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



67665956



Försäkringsbesiktning



Mindre sprickor och färgsläpp finns i tegelfasad.

Bedöms ej lett till några bakomliggande skador.
Vilken typ av färg som nyttjats på fasadtegel är ej känt.



Utvändigt / Fönster/ Dörrar



Fönster/ dörrar är i behov av målning/underhåll.
Noterad anmärkning gäller även för vidbyggt uterum samt garage/ förråd.

Fönster/ dörrar med karmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.

Det finns isolerglas som är äldre än 20 år.

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

Det finns inga tröskelplåtar monterade vid dörrar, bristfälligt fall utåt noterades på klack framför tröskel.

Det finns fönsterbleck som ej har plåtuppvik mot smyg, otätheter finns.

Otätheter noterades bitvis mellan bleck och smyg.

Fönsterbleck vid fönster på plan 2 åt söder är monterade utanpå understycke, ej in i spår.

Bitvis finns ej fönsterbleck.

Det finns anslutningar mot fönster som ej är fullt besiktningsbara på grund av tjock färgtäckning.

Enstaka bleck avslutas i liv med monterade foder, tydlig fuktbelastning noterades på foder.

Noterade brister/ otätheter medför risk för en ökad fuktbelastning/ risk för vatteninträngning med möjliga fuktskador i närliggande konstruktioner som följd.



67665956



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



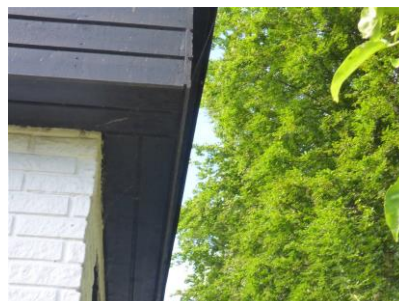
Stuprör åt väster är bristfälligt anslutet till markledning, avslutas högt ovan monterad lövsil.

Noterad brist kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Hängränna saknas åt väster.

När hängrännor saknas utsätts fasad och grund för ökad fuktbelastning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.



Fals på stuprör vänd mot fasad.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.



Utvändigt / Tak/ Terrass



Takpapp åt väster är äldre, brister finns på anslutningar mot fasad samt vid takfot.

Papp med anslutningar är ej fullt besiktningsbara på grund av färg.

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



67665956



Försäkringsbesiktning



Yttertaket är äldre.

Från vindsutrymme kan man notera otätheter motnock, ljusinsläpp noterades.

Det finns missfärgningar vidnock som kan indikera på att vatteninträning skett.

Det finns anslutningar mot tak som ej är besiktningbara på grund av tjockt lager med färg.

Mindre skador finns på eternitplattor på takfall sydöst vid monterad takstege.

Eftersom husets taktäckning är äldre och brister noterats har det ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner.

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



Takpapp ovan terrass/ balkong är äldre.

Papp med anslutningar är ej besiktningbara i sin helhet på grund av monterad trall.

Då takpapp är äldre medför detta en ökad risk för vatteninträning till underliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.

Vi rekommenderar att papp med anslutningar görs besiktningbar i sin helhet och att en besiktning utförs.

Utvändigt / Vind



Lucka till utrymmet är placerad invändigt bostad på plan 2 i Hall/ Passage. 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 oppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



67665956



Försäkringsbesiktning



En avvikande lukt kan noteras i utrymmet.
Noterad anmärkning gäller även för sidovind norr.
Enligt lämnade upplysningar har en avvikande lukt noterats i bostadsmiljön då vindslucka varit öppen.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av noterad lukt samt för eventuell åtgärd.

Utvändigt / Sidovind norr



Lucka till utrymmet är placerad invändigt bostad på plan 2 i klädkammare.
Vindsdörr sluter ej tätt.
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.

Se utvändigt/ vind gällande förslag på åtgärder.



Utvändigt / Sidovind sydväst/ öst



Vindsutrymmena saknar luckor.

Vindsutrymmena har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när inspektionsluckor installerats.

Utvändigt / Vidbyggt uterum



Otäteter finns vid dörr åt öster mot utrymmet, läpp har monterats på nederdel dörr mot tröskel/ betongplatta mot mark.
Mindre skador noterades på dörr bakom läpp.

Risk finns för vatteninträngning med möjliga fuktskador i närliggande konstruktioner samt dörr.



67665956



Försäkringsbesiktning

Det finns ingen avrinning ovan understycke mot fönsterglas, tätning mot glas har utförts med mjukfog.

Risk finns för en ökad fuktbelastning för understycke/ närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



Hängränna är bristfälligt anslutet till stuprör som leds till en tunna. Enligt lämnade upplysningar kan vatten rinna över ränna/ rör vid ogynnsam väderlek.

Noterad brist kan medföra en ökad fuktbelastning på underliggande konstruktioner som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Takpapp är äldre.
Brister finns allmänt mot fasad t ex.
Det finns inget pappuppvik mot fasad med monterad ståndplåt, tätning har utförts med massa.
Täckplåt åt norr finns ej.
Papp har fixerats med pappspik vid sidor, spik är blottade.

Noterade brister medför en ökad risk för vatteninträning , vilket i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) i tak- och väggkonstruktioner.

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



Utvändigt / Garage/ Förråd



Papptak är äldre.

Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner.

67665956



Försäkringsbesiktning

Stuprör saknas.

Eftersom stuprör saknas utsätts fasaden och grunden för ökad fuktbelastning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Montera stuprör.



Det finns ett vidbyggt skärmtak åt söder, tak har taklutning mot fasad.

Noterad anmärkning kan medföra en ökad fuktbelastning för fasad samt bakomliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.

Observera att vidbyggt skärmtak ej ingår i besiktningen.



Sprickor finns i fasaden.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.

Klack framför garageport har bristfälligt fall utåt, vatteninträning sker in mot garage.

Noterad brist medför en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



67665956



Försäkringsbesiktning

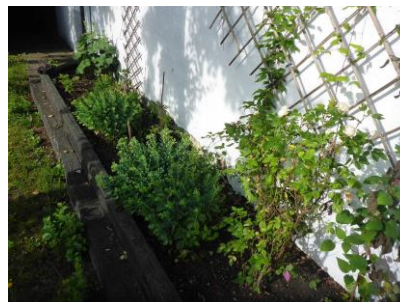


Mark ligger bitvis högt upp och mot fasad, skador finns bitvis på fasad/stomme.

Då mark ligger högt upp och mot fasad medför detta en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner som följd med möjliga fuktskador som följd.

Brister/ otätheter finns allmänt vid fönsterparti åt öster.
Det finns fönsterglas med sprickor.

Då skador/ brister och otätheter noterats på fasad/ stomme samt fönster rekommenderar vi att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av dessa samt för eventuell åtgärd.



Garage och förråd invändigt är ej fullt besiktningbara på grund av saker.

Vi rekommenderar att utrymmena görs besiktningbara i sin helhet och att en besiktning utförs.



Garageportar är i sämre skick.
En garageport är fixerad/ går ej att öppna.

Bedöms ej lett till några bakomliggande skador.



Hela huset / Allmänt

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



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Det saknas tätning mellan radiatorrör och ytgolv.

Då det saknas tätning mellan radiatorrör och ytgolv kan detta medföra att ett smygläckage kan pågå under en längre tid utan att upptäckas med fuktskador i underliggande konstruktioner som följd.



67665956



Försäkringsbesiktning



Vid besiktningen noterades brister i allmänventilationen.
 Det finns sov/ allrum där det ej finns någon tilluftsventilation.
 I wc på lan 1 finns det tilluftsventilation monterad mot vägg som leds ut i uterum, ej frånluftsventilation.
 I dusch/ wc/ bad på plan 2 finns det ingen frånluftsventilation.
 I allrum på plan 1 finns det både till och frånluftsventilation, frånluft är fläktförstärkt.

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

Vi rekommenderar att en ventilationsfackman kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder på noterade brister.



Ingen kontroll av konstruktioner utfördes på fastighetsägarnas begäran.

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



Mindre ojämnheter noterades på golv/ mellanbjälklag.
 Golvknirr finns tydligt bitvis på plan 2.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.

Entréplan / Entréhall



Gruppförteckning över elcentralen saknas.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



67665956



Försäkringsbesiktning

Det finns blottade elkablar i skåp mot vägg med elcentral, funktion med kablar är ej känd.

Vi rekommenderar att en el-fackman kontaktas för vidare bedömning då med eventuella åtgärder.



Entréplan / Allrum



Det finns ett radiatorrör/ koppling som är ärgad.

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



Entréplan / Vardagsrum/ Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Kallrum/ Förråd



Utrymmet är ej aktivt uppvärmt, radiatorer finns ej.

Värme kan med fördel tillföras, detta för att skapa en bättre miljö samt torrare konstruktioner.

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



Försäkringsbesiktning

Missfärgningar/ rinnmärken finns på skorsten vid renslucka som indikerar på att vatteninträngning skett.

Risk finns för möjliga fuktskador i närliggande konstruktioner.

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



Entréplan / Kök



Rör/ slang i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.

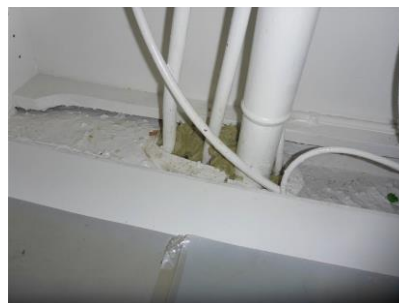
Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Det finns blottad isolering i vaskskåp vid rör genomföringar. Enligt lämnade upplysningar har isolering monterats på grund av att en avvikande lukt noterats från källare.

Isolering bör täckas då det annars finns risk för spridning med försämrad inomhusmiljö som följd.

Se även under källare/ förråd.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Hall




Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Wc


 Rör till vaskblandare är ej fixerade mot vägg.

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

I utrymmet är kopplingen mellan tvättställets avloppsrör och avloppstosen inte synligt och finns under golvnivå.


En avloppskoppling bör placeras ovanför golvnivån och vara synlig så att eventuellt läckage kan upptäckas i tid.




 Det finns rör som är kraftigt rostangripna.

Vi rekommenderar att en VVS-fackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av noterad skada/ brist samt för eventuell åtgärd.

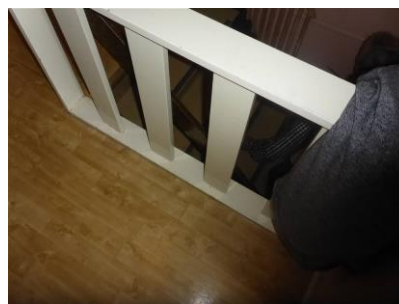


 Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan / Hall/ Trappa

 Räcke mot trappa på plan 2 är lågt, stort mellanrum finns mellan ribbor.

Risk finns för fall/ klämskador.



67665956

Försäkringsbesiktning



Det finns en lucka mot vägg i trappa där mellanbjälklag är blottat. Det finns blottade elkablar i utrymmet.

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



Övre plan / Sovrum söder



Inget att notera.

Övre plan / Kontor/ Förråd



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum väster



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum nordväst



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum nordöst



Inget att notera.

67665956



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Dusch/ Wc/ Bad



Utrymmet är äldre med kakel/ klinker som ytskikt brister noterades i utrymmet t ex.

Rör i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.

Rör genomföringar finns i golv.

Brister noterades på golv lutning mot brunn.

Tätskiktssuppvik finns ej mot tröskel.

Brister finns på tätskiktsanslutning mot golvbrunn i badzon, det finns ingen golvbrunnsmanschett monterad.

Tätskiktsanslutning mot golvbrunn i duschzon är ej besiktningsbar på grund av fixmassa ner mot brunn.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.



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

Källarplan / Förråd



Lucka till utrymmet är placerad invändigt bostad på plan 1 i entréhall.

Fuktgenomslag finns på väggar i utrymmet.

Utvändigt fuktskydd/ dränering är äldre.

Tätning har utförts i mellanbjälklag vid rör genomföringar till kök på grund av att en luktspridning noterats.

Fuktmätning utfördes på undersida mellanbjälklag, fuktkvoten uppmättes till 25%.

Se invändigt/ hela huset/ allmänt gällande gränsvärden.

Det finns en golvbrunn av gjutjärn i utrymmet, brunn är rostangripen.



Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av de skador/ brister som noterats, förhöjda fuktvärden som uppmätts samt för en eventuellt fuktsänkande åtgärd.

Missfärgning finns på mellanbjälklag, enligt lämnade upplysningar är detta en äldre läckageskada i kök som är åtgärdad.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Det finns material i mellanbjälklag som är kraftigt fuktskadat.



Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för kontrollera om det finns några skador i mellanbjälklag samt om så, då med lämpliga åtgärder.

67665956



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex


Besiktningsteknikers underskrift

Rikard Rydberg
Namnförtydligande

Malmö
Kontor

2023-06-30
Datum

67665956



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/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.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsikvor 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
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
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).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
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. 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.

67665956



Försäkringsbesiktning

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 krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
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 källaryttersvägg.
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 Dolda Fel-Försäkring 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. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

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 aktuell protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera 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. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

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 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 väggsvyllarna.

67665956



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 så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

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.

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.

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. Andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar 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. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyran.se.*

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 bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- 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

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i 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. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

67665956



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 snarast 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-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska 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.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland annat 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 raderar 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.

67665956

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.

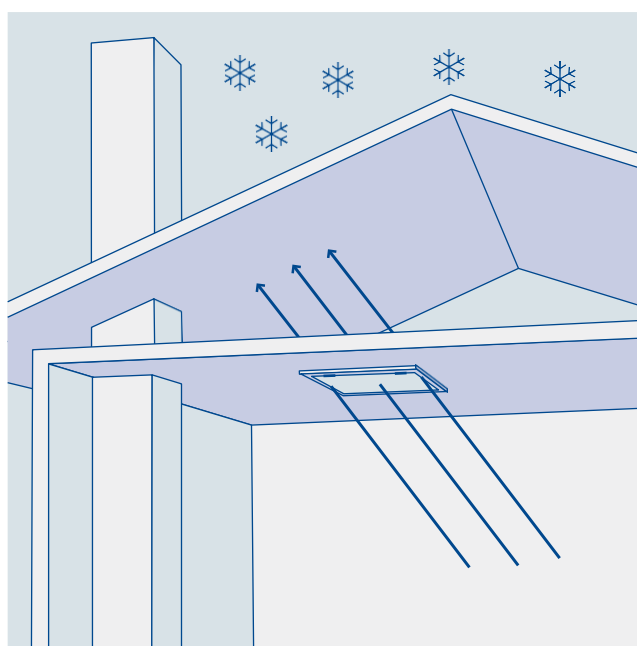
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.