

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Buttle Stora Velinge 1:28	
Fastighetsadress: Buttle Stora Velinge 811	
Postnummer: 62248	Ort: Romakloster

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-09-03	Protokollnummer: 68486020
Temperatur: 22 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Karl Gottberg	
E-post: karl.gottberg@anticimex.se	
Kontor: Kalmar	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1½-plansvilla från 1909 med torpargrund. Takkonstruktionen är äldre. Uteluftsventilerad torpargrund är en riskkonstruktion och det rekommenderas därför att hålla grunden under uppsikt. Det rekommenderas att förbättra allmänventilationen (självdug). Behov av utvändigt underhåll finns på sina ställen. I övrigt bedöms huset vara välvårdat och i bra skick.

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 besiktningssgenomgång görs.

Har du som köpare/intressent någon fråga på det som står i protokollet går det bra att kontakta mig:

070 108 84 07
karl.gottberg@anticimex.se

68486020



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: 1909	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Jordvärmepump, vattenburen värme genom kulvert
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, pannplåt	Grundkonstruktion: Torpargrund
Stomme, material: Kalksten och trä	Terrängförhållanden: Lantbruk
Fasad: Puts och träpanel	Garage: Garagemöjlighet finns i fristående byggnad

Övrigt:

Huvudbyggnaden ingick i besiktningssupplet. Huset var möblerat och i drift vid besiktningstillfället (el och vatten påslaget).

68486020



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetstekniska uppgifter lämnades muntligen av fastighetsägare vid besiktningen:

- 2000 System för jordvärmepump installerades.
- 2020 Fiber (Internet) drogs in.
- 2020 3-kammarbrunn och infiltrationsbädd renoverades.
- 2021 Köket renoverades.
- 2021 Toalett på övre plan byggdes.
- 2021 Våtrum på entréplan byggdes.
- 2021 Ny elcentral och ny eldragnings.
- 2023 Kulvert för värme och tappvatten mellan flygelbyggnad och bostadsbyggnad byggdes om.
- 2023 Nytt kylskåp.
- 2024 Diskmaskin lagades.

Övrigt:

- Gjutjärns kamin godkänd att elda i.
- Enskilt V/A.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till grundmur.

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

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

Endast noterat som en mindre brist då det är en sådan liten växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Enstaka mindre skador finns på sockeln.

Risk att vatten kommer in i uppkomna skador vilket kan leda till frostsprängningar den kalla årstiden vilket i sin tur kan leda till allvarigare skador med följdskador.

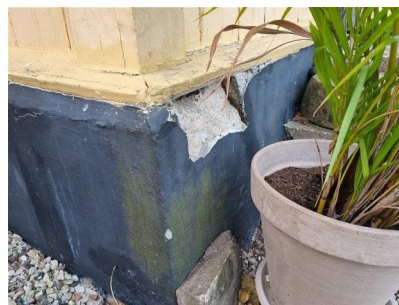
Undersök orsak till uppkomna skador för korrekt underhåll.



68486020



Försäkringsbesiktning



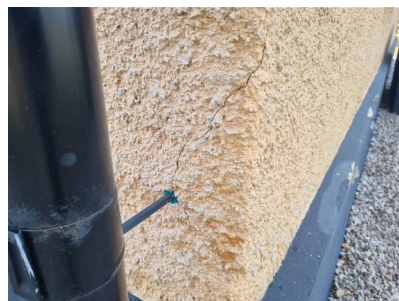
Utvändigt / Fasad



Mindre ytlig spricka finns i den putsade fasaden på kalkstensstomme kring stuprörets infästning.

I övrigt finns mindre enstaka putssläpp på sina ställen.

Det rekommenderas att täta sprickan (och eventuella andra sprickor samt putssläpp) i fasadputsens för att undvika frostsprängningar den kalla årstiden vilket kan leda till skador i fasaden av mer allvarlig karaktär.



Utvändigt / Dörrar



Dörr till veranda har fuktrelaterade skador i nederkant.

De upptäckta skadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll, målning, skruvar och beslag etc.

Det rekommenderas att kontrollera orsak och omfattning så att rätt åtgärder kan utföras efter behov.

Se notering nedan för eventuell orsak.



Tröskelbleck saknas under dörr.

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

68486020



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Enstaka 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.



Två fönster har sprucket glas.

Gäller fönsterruta vid matplats på entréplan och fönsterruta i verandan.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör saknas vid utbyggnad för groventré samt på verandan.

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

Montera stuprör. Säkerställ även att vatten från takaavvattningen leds bort från huset (genom rännor på stuprör eller genom eventuell befintlig markledning för dagvatten).



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 putsad fasad vid ett eventuellt läckage.



68486020



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak

Taket besiktades endast från mark pga för hög höjd. Bedömning av taket görs gemensamt med besiktning av underliggande kallvind.



Taket är äldre och har överskridit tiden för sin förväntade tekniska livslängd. Om taket underhålls kan det dock fungera mycket längre än så.

Vid besiktningstillfället kunde det noteras brister. Brister i taktäckningen kan med tiden leda till att regn- eller smältvatten tränger ner i underliggande takkonstruktion och orsakar följskador.

- Några av takets takspikar har rest på sig.
- Plåttaket har otätheter/glipor.

Bedömningen har främst baserats på besiktning av underliggande vind.

Se text Utvändigt/Vind för bedömning.

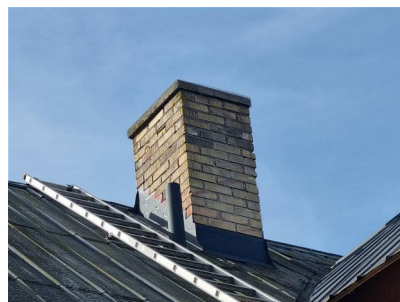


Skorstenen som det inte kontinuerligt eldas i saknar väderskydd.

Väderskydd monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/murstocken.

- Vittringsskador finns.

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.



68486020



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Fuktfläckar finns.

Det gick vid besiktningstillfället inte att avgöra om fläckarna är äldre följdskador från redan åtgärdade skador eller om det föreligger ett eventuellt problem än idag.

Då det finns enstaka brister i den utvändiga taktäckningen går det inte att utesluta att det eventuellt än idag kan finnas aktiva fuktfläckar.

Fuktindikering på missfärgningar/fläckar (och i utrymmet i övrigt) är inte tillförlitligt att utföra då kallvindar med taktäckning av plåt normalt är som torrast under sommarhalvåret då bland annat solstrålningen mot taket hjälper till att torka ut eventuell fukt i vindsutrymmet direkt efter en period med ogynnsam väderlek.

Det rekommenderas att initialt kontrollera vinden i samband med ogynnsam väderlek för att upptäcka eventuella läckage. Observera att om takpapp inte finns kan även kondens på undersidan av plåten orsaka fuktfläckar på underlagstaket.



Angrepp av träskadeinsekter finns.

Angreppet bedöms vara äldre och som inte har lett till allvarliga skador.

Utvändigt / Veranda

Verandan besiktades gemensamt med husets utsida.

Utvändigt / Groventré

Groventrén besiktades gemensamt med husets utsida.

Utvändigt / Torpargrund

Torpargrunden kunde endast inspekteras från invändig inspektionslucka då den inte bedömdes vara krypbar i sin helhet.



Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå. Ingen avvikande lukt kunde noteras.

- Fuktkvoten uppmättes till 21 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot på 17 %.

- Fuktig sand på marken.

Uteluftsventilerade torpargrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador. För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare.

Läs bifogat Anticimex faktablad om uteluftsventilerade kryppgrunder för tips och råd (som är en snarlik konstruktion).



Hela huset / Allmänt



Hus med självdrag.

Självdragsventilation är den äldsta typen av ventilation och användes ofta i äldre hus fram till 70-talet. Den fungerar genom termik, där varm luft stiger. I ett hus med självdragsventilation kommer luften in genom fönster och väggar som inte är helt täta. Den använda luften går ut genom ventilationskanaler i väggen, taket eller murstocken. För att självdragsventilation ska fungera optimalt behövs en murstock som används – den fungerar som "självdragets motor". När huset eldas året runt (för värme/varmvatten) med ved, olja eller pellets blir murstocken varm och hjälper till med självdraget. Den varma murstocken bidrar även till att hålla vind och torpargrund torra.

Ursprungligen värmdes huset sannolikt upp med ett värmesystem som skapade en varm murstock som drev självdragsventilationen i huset. Idag när huset värms upp genom jordvärmepump från kulvert finns inte denna drivkraft genom murstocken kontinuerligt kvar längre.

Risken föreligger om fuktig inomhusluft inte ventileras bort den kalla årstiden. Då kan den fuktiga luften leta sig upp till kallvinden och kondensera ut fukten mot det kalla underlagstaket, vilket skapar förutsättningar för mikrobiella skador (mögel).

Det rekommenderas att komplettera med reglerbara friskluftsintag i sov- och vistelserum, vilket förutom ett bättre inomhusklimat även bidrar till att ventileras bort fukt. Mekanisk frånluft finns i våtrum.



Golvknarr förekommer i hela byggnaden.



Försäkringsbesiktning



- El-centralen har jordfelsbrytare.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen.

- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmen med vatten och/eller golv av klinker/betong noterades inga avvikelser.



Entréplan / Veranda



Inget övrigt att notera.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Badrum/Dusch/Toalett



Golvbrunnen är inte besiktningsbar.

För att kunna kontrollera och bedöma golvbrunnen måste den vara tillgänglig. Vid besiktningstillfället var den blockerad av ett badkar.

Golvbrunn i dusch utan anmärkning.



Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel och i utrymmet i övrigt.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna. Detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

Entréplan / Vardagsrum



Inget övrigt att notera.

68486020



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Matplats

- ✓ Inget övrigt att notera.

Entréplan / Kök

- ⚠ Golvsockel täcker diskmaskinens fuktskydd.

Förutom att skydda mot fuktskador vid ett eventuellt läckage är fuktskyddets uppgift även att synliggöra läckage genom att vatten rinner fram på golvet framför diskmaskinen. Nu förhindras den funktionen pga täckande golvsockel dikt an mot golvet.

Fräs upp en skåra på några millimeter i sockels nederkant mot golvet vid diskmaskinen för att skapa en glipa.



Entréplan / Hall

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Toalett

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Kontor

- ✓ Inget övrigt att notera.

Entréplan / Groventré

- ✓ Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Trappa



Trappräcke finns inte.



Övre plan / Trapphall



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Stora sovrummet.

Inget övrigt att notera.

Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Sovrum vid trappa.

Inget övrigt att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.

68486020



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 3



Sovrum vänster på gavel.

Inget övrigt att notera.

Övre plan / Sovrum 4



Sovrum höger på gavel.

Inget övrigt att notera.

Övre plan / Toalett



Toalett från 2021.

- Tätskikt på golv med uppvik på väggar bedöms inte finnas.

Enligt dagens branschregler (som även gällde 2021) ska det finnas tätskikt på golv med uppvik på väggar även i toalettutrymmen.

- Bristfällig ventilation.

Risk att fukt och lukt inte ventileras bort från utrymmet vilket kan leda till en försämrad inomhusmiljö.

Undersök möjligheten att komplettera utrymmet med t ex ventilation av typ Paxfläkt.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Karl Gottberg
Namnförtydligande

Kalmar
Kontor

2024-09-11
Datum

68486020



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.
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 fukt mängden 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. 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.

68486020



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 källaryttermvägg.
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 aktuellt 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 visar. 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 väggsyllarna.

68486020



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.

68486020



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 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.

68486020

Krypgrund

Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

Krypgrunden tillhör den del av ett hus som oftast drabbas av problem med fukt och mögel. Kostnaden för att komma till rätta med problemen kan bli hög och vanliga villaförsäkringar täcker sällan utgifterna. Att ha koll på sin krypgrund är därför en bra investering.

Före 1940 och 50-talet byggdes i första hand hus med torpargrunder. På den tiden eldade man året runt och murstocken värmden upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till att värme från bostaden läckte ner till grunden. Detta innebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

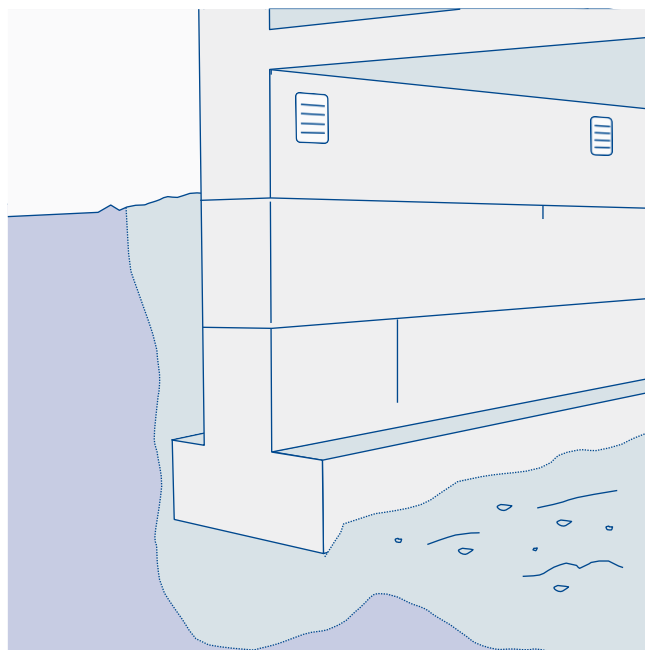
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

I dag värmer vi upp våra hus på andra sätt och har välisolerade golvbjälklag, vilket kan orsaka fuktskador i krypgrunden.

Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

Problemet med uteluftsventilerade krypgrunder är att de på vintern endast får ett litet värmetillskott. Det medför att de förblir kalla även under en stor del av sommarhalvåret. På sommaren ventileras dock varm uteluft in som kyls ned i grundens kalla miljö. Högre luftfuktighet uppstår och, i värsta fall, kondens.

I denna fuktiga miljö finns risk att mikroorganismer, till exempel mögel, bakterier och röta, utvecklas. Tillförs ytterligare fukt till krypgrunden, exempelvis via vattensom läcker in eller fukt som avges från mark och grundmurar, ökar risken för mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta). Detta kan dessutom orsaka en obehaglig lukt som kan spridas till boendemiljön.



När varm luft ventileras in i en kall krypgrund, kyls luften ned och kondensation uppstår. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

En avfuktare håller luftfuktigheten låg

Bland de vanligaste och säkraste åtgärderna för fuktiga krypgrunder är att förse dem med en fast monterad avfuktare som sänker fuktigheten i grunden, och fungerar även i låga temperaturer, en så kallad sorptionsavfuktare. I samband med installationen bör marken i krypgrunden täckas med ett avdunstningsskydd, till exempel kraftig plastfolie, och eventuella ventiler i grundmurarna sätts igen.

Tips

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