

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Bunge Audungs 1:40	
Fastighetsadress: Bunge Bungenäs 920	
Postnummer: 624 64	Ort: Fårösund

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-10-31	Protokollnummer: 68625514
Temperatur: 9 °C	Väderlek: Regn
Tekniker: Karl Gottberg	
E-post: karl.gottberg@anticimex.se	
Kontor: Kalmar	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

2-plans fritidshus från 1943 med källare. Ena halvan av taket har omlagt tak. Det rekommenderas att även lägga om taket på kvarvarande halva. Hängrännor och stuprör är i behov av byte. Efter byte rekommenderas det att leda vattnet från stuprören bort från huset för att minska fuktpåslaget mot källargrundmuren. I övrigt finns behov av åldersrelaterat underhåll.

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.

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

68625514



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1943	Fönster: 2-glas kopplade fönster och enkelglas
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1970-tal	Ventilation: Självdreg
Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 2-plan (pga mansardtak)	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak, enkupigt taktegel	Grundkonstruktion: Källare
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Puts	Garage: Garagemöjlighet finns

Övrigt:

Huvudbyggnaden ingick i besiktningsuppdraget. Huset var möblerat och i drift vid besiktningsstillfället (el och vatten påslaget).

68625514



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetstekniska uppgifter relevanta för besiktningen lämnades muntligen av fastighetsägare:

- 1970-tal Tvåfamiljshus byggdes om till enfamiljshus.
- 2014 Ena sidan av taket lades om (framsidan). Ny takpapp, läkt och plåtarbeten. Tegelpannor återanvändes.
- 2014 Toalett på övre plan byggdes. Tidigare fanns det endast utedass.
- 2014 Avloppsstammar byttes ut och till viss del även kall- och varmvattenledningar.
- 2014 Ny elcentral.
- 2024 Fasad och sockel gicks igenom och bättrades där behov fanns. Ej fasad på övre plan.
- 2024 Farstuvisten renoverades.
- 2024 Invändig byggnadsteknisk renovering där akuta behov förelåg, bl a byte av rötskadad väggsyll.
- 2024 Byte till bättre begagnad varmvattenberedare.
- 2024 Ny avloppspump.

Övrigt:

- Kommunalt avlopp. Delad avloppspump med grannfastighet.
- Enskilt vatten. Borrard brunn.
- Vedspis var vid besiktningstillfället ej godkänd att elda i.
- Fiber (Internet) finns draget i gata utanför hus. Ej indraget in till hus.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar svagt mot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot källargrunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.



Växtlighet finns i anslutning till hus.

Växter binder fukt mot fasad och källargrund vilket kan leda till fuktrelaterade skador. Vidare kan större växters rötter skada källargrundmuren, eventuell dränering samt rör och ledningar i mark.

Området närmast huset rekommenderas vara fritt från växtlighet.



68625514



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Vattenutkastaren är inte frostsäker.

När vattenutkastaren inte är frostsäker ökar risken för att den ska frysa sönder och orsaka vattenskada.



Utvändigt / Fasad



Putssläpp finns på fasaden.

Gäller främst i anslutning till fönsterbleck på övre plan.

Bedöms bero på dåliga fönsterbleck. Dålig avrinning leder till ett ökat fuktpåslag mot anliggande fasadputs. Förutom att putsens vidhäftning försämras orsakar även det inträngande vattnet frostsprängningar den kalla årstiden. Risk för fuktrelaterade skador i intill- och bakomliggande konstruktioner.

Se även text Utvändigt/Fönster.

Övriga sprickor bedöms beror på att ett hus med trästomme rör på sig under året av naturliga orsaker när temperatur och fuktighet varierar. Puts är ett solitt material som inte rör på sig. Detta skapar då med tiden sprickbildning i den putsade fasaden.

Tillse att putssläpp och sprickor lagas/tätas för att undvika fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

68625514



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



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.



Enstaka fönsterbleck är otäta vid infästningar.

Eftersom fönsterblecken är otäta finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Spricka finns i glasruta.

Gäller fönster i köket.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor och stuprör är skeva, rostiga och läcker.

Skadade hängrännor leder ofta till läckage, vilket i sin tur innebär risk för fuktskador på fasad, sockel och i bakomliggande konstruktioner.



68625514



Försäkringsbesiktning



Stuprör avslutas nära husliv.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på källargrundmuren med fuktrelaterade skador som följd.

Tillse att vatten från stuprören leds bort från huset. Om vattnet samlas upp i exempelvis tunnor ska tunnorna försees med översvämningsskydd. Är ett utlopp högst upp på tunnans vägg som kopplas till en slang som leder bort överflödigt vatten från tunnan/huset. Om huset eventuellt dräneras kan man även passa på att gräva ner en dagvattenledning som stuprören kopplas in på.



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.



Utvändigt / Tak

Taket besiktades endast från mark pga rådande väderlek. Bedömning av taket görs gemensamt med besiktning av underliggande kallvind.



Ena sidan av taket är äldre och har överskridit tiden för sin förväntade tekniska livslängd.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Det betyder nödvändigtvis inte att taket som helhet inte fungerar men man ska känna till att delar av takets funktioner med tiden kan ha blivit nedsatta.

- Misstänkta fuktfläckar finns på underliggande kallvind.

Se text Utvändigt/Vind. I övrigt se noteringar nedan.

Det rekommenderas att byta till ny takpapp och läkt samt byta ut de delar av underlagstaket som har skador. Takpannorna kan med fördel återanvändas och kompletteras med nya där behov föreligger.



68625514



Försäkringsbesiktning

- Takpannor är skadade.

Gäller på den äldre delen av taket.

De skadade/spruckna takpannorna medför risk för fuktskador på underliggande konstruktioner.

Byt ut skadade tegelpannor.

Observera att enkupiga tegelpannor är vindkänsliga pga sin utformning och förhållandevis låga vikt. Det rekommenderas därför att även kontrollera taktäckningen efter en period med ogynnsam väderlek.



- Misstänkt rötskada finns på takutsprång under den äldre delen av taket.

Rötskador uppstår vid högt fuktpåslag.

Detta är ett tecken på bristande väderskydd och/eller bristande avrinning.



- Skorsten som det inte kontinuerligt eldas i saknar väderskydd.

Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som annars riskerar att orsaka fuktskador och frostsprängningar i skorsten/murstock.

Begynnande vittringsskador/frostsprängningar finns.

Med kontinuerlig eldning menas uppvärmning med olja, ved eller pellets året om för värme och varmvatten. Vid sådan eldning torkar skorsten/murstock snabbt upp innan skador hinner uppstå.



Utvändigt / Vind

Vinden kunde endast inspekteras från stege vid vindsluckan då tillförlitliga landgångar saknades.

68625514



Försäkringsbesiktning



Otät vindslucka.

Risk finns att varm och fuktig inomhusluft tränger upp på vinden den kalla årstiden och kondenserar mot det kalla underlagstaket. Detta ökar risken för mikrobiell tillväxt samt andra fuktrelaterade skador. Vidare leder den otäta luckan till ökade driftkostnader.

Täta runt om vindsluckan (med t ex fönsterlister av silikon).



Inslag av mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs och/eller tidigare har tillförts fukt inifrån bostaden.

Risk för mikrobiell påväxt på vinden uppstår främst när huset värms upp och används den kalla årstiden. När varm och fuktig inomhusluft tränger upp på vinden kondenseras fukten ut på det kalla underlagstaket och skapar förutsättningar för mikrobiell påväxt.

För att komma till rätta med detta kan fukttillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, vindslucka med mera) tätas.

Läs bifogat Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd (sista sidan).



Fuktfäckar finns på underlagstaket.

Fuktfäckar är ett tecken på fuktgenomträngning utifrån.

Fuktfäckar på del av taket med ny underlagspapp bedöms vara äldre från tiden innan takomläggningen. Fuktfäckar på äldre del av taket bedöms vara pågående då inga kända åtgärder har utförts på taket. Fuktmätning på fläckar var inte möjligt att utföra pga avsaknad av tillförlitliga landgångar.

Se Utvändigt/Tak för åtgärdsförslag.



68625514



Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av tillgänglig del av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 15 %. 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 %.

Fuktmätning på vinden utförs främst för att kontrollera om fuktig varm inomhusluft läcker upp till vinden den kalla årstiden och kondenserar ut fukten mot det kalla underlagstaket. Fuktindikering var dock vid besiktningstillfället inte tillförlitligt att utföra då kallvindar normalt är som torrast innan uppvärmningssäsong då bland annat solstrålningen mot taket hjälpt till att torka ut eventuell fukt i vindsutrymmet/konstruktionen.

Det rekommenderas att utföra en kompletterande fuktmätning under den kalla årstiden (när/om huset värmts upp och använts under en längre period).

Utvändigt / Farstukvist



Inget att notera.

Hela huset / Allmänt



El-centralen har jordfelsbrytare.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök

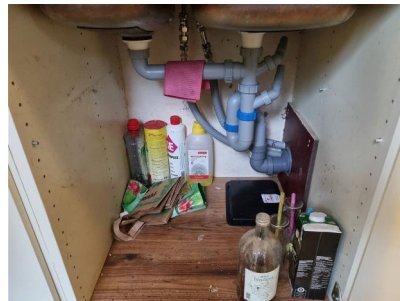


Korrekt fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

I eller under diskbänksskåp ska det finnas ett tätt ytskikt anordnat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas. Ytskiktet ska tätas vid genomföringar och vara uppvikt mot angränsade byggdelar.

Tillse att fuktskydd/underlägg installeras.

Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1. Vid tidpunkten för utrymmets uppförande var det inget krav på fuktskydd i diskbänksskåpet.



Ej begränsad svängradie på köksblandarens kran.

Svängradien för blandarens kran ska vara begränsad så att vatten från kranen inte kan rinna ut utanför diskhon.

Tillse att kranens svängradie begränsas (läs modellens bruksanvisning hur detta görs).

Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1. Vid tidpunkten för utrymmets uppförande var det inget krav på begränsad svängradie på köksblandarens kran.



Entréplan / Matplats



Bristfällig ventilation ovan spisplattor (endast självdrag).

Köksfläkt finns inte. Köksfläktens uppgift är att transportera bort bland annat matos, fukt och lukt från utrymmet.

Det rekommenderas att komplettera utrymmet med en mekanisk köksfläkt (alternativt en kolfilterfläkt).



Fuktskydd/underlägg saknas under kylskåp.

Under kylskåp ska det finnas ett tätt ytskikt anordnat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas.

Tillse att fuktskydd/underlägg installeras.

Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1.



68625514



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.

Inkluderar kattvind.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Toalett



Inget att notera.

68625514



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt

Råkällare med betongplatta och grundmurar av putsad kalksten. Utrymmen som förråd, pannrum och dusch.

En äldre råkällare riskerar alltid att vara lätt fuktig. Det rekommenderas därför att undvika träkonstruktioner mot golv och källarytterväggar samt förvaring av fuktkänsligt material i utrymmet.

Önskas ett torrare klimat i källaren kan utrymmet värmas upp (med underhållsvärme) den kalla årstiden. Den varma årstiden kan en kondensavfuktare placeras i utrymmet.



Puts- och färgsläpp finns på källarytterväggar.

Puts- och färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande och/eller ett för stort utvändigt fuktpåslag.

Se även text Utvändigt/Markförhållanden samt Utvändigt/Hängrännor/Stuprör.



Trädetaljer i kontakt med betonggolv och källarytterväggar.

Trädetaljer (trösklar, innervägg mm) kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador och dålig lukt. Vid misstanke om detta bör dessa delar bytas ut/tas bort eller skyddas från direktkontakt mot golv och ytterväggar.

- Träkonstruktioner i direktkontakt mot betonggolv/källarytterväggar uppvisar tecken på fuktrelaterade skador.



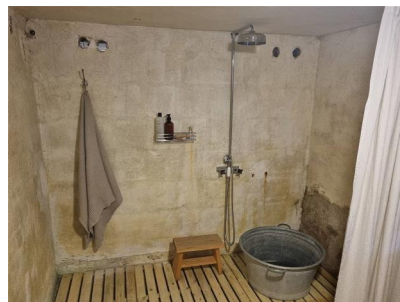
Våtrum i utrymme med massiv konstruktion.

- Tätskikt finns inte.

Godkänt enligt rådande branschregler när utrymmet uppfördes.

Tätskiktets uppgift är att skydda de delar av golv- och väggkonstruktionen som inte tål fukt. Krav gällande tätskikt tillämpas inte då vägg och golv utgörs av massiv konstruktion som exempelvis betong, tegel och lättklinker.

I övrigt saknas golvbrunn men det finns avrinning till golvbrunn i intilliggande utrymme.



68625514



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Karl Gottberg
Namnförtydligande

Kalmar
Kontor

2024-11-06
Datum

68625514



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 källaryttersvägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöppta/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 golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
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 kryppbart (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 form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
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 yttersväggar 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.

68625514



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 källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

68625514



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. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. 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 luktrelaterade 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.

68625514

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. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. 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 provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. 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.

68625514

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 personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. 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 AB (nedan 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. Om reklamation inte görs enligt ovan 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.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

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 uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. 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 i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in 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 ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplat till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

68625514



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.