

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Västerhejde Vibble 1:254	
Fastighetsadress: Vibble Drejaregatan 13	
Postnummer: 622 59	Ort: Visby

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-10-31	Protokollnummer: 68610057
Temperatur: 6 °C	Väderlek: Mulet
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 1940 med källare. Utvändiga skador finns pga eftersatt underhåll. Det rekommenderas att förbättra allmänventilationen (självdrag).

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.

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

68610057



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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1940	Fönster: 2-glas kopplade fönster och isolerglasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump och kompletterande braskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, tegelpannor	Grundkonstruktion: Källare
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Plåt	Garage: Fristående garage

Övrigt:

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

68610057



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetstekniska uppgifter lämnades muntligen av fastighetsägare vid besiktningstillfället:

- 2021 Luft/vattenvärmepump installerades. Elpanna innan och dessförinnan oljepanna.
- 2021 Våtrum på övre plan renoverades och byggdes ut, pga ålder och fuktskada. Nya stammar ner till källarplan.
- 2021 Delvis ny eldragning.
- 2021 Ny takstege och takplattform.
- 2021 Ny diskmaskin.
- 2021 Bättre begagnad kyl/frys.
- 2021 Ny köksblandare.
- 2022 Ny vindslucka och byte av placering.
- 2022 Nya termostater på radiatorerna.
- 2022 Altan baksida byggdes.

Övrigt:

- Nuvarande ägare sedan 2020.
- Kommunalt V/A.
- Braskamin godkänd att elda i.
- Ej Fiber (Internet) indraget.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växtlighet finns i anslutning till hus.

Växter binder fukt mot källargrundmur 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.



Kondensvatten från luftvattenvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner (källargrundmur), vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Tillse att kondensvatten från värmepumpens utedel leds bort från källargrundmuren.



68610057



Försäkringsbesiktning



Markbrunn under marknivå bedöms vara underdimensionerad samt saknar galler.

Risk för att vatten vid ogynnsam väderlek inte hinner rinna undan så att fuktrelaterade skador uppstår på intilliggande konstruktioner. Vidare riskerar avsaknaden av galler att brunn/markvattenledning sätts igen av löv eller motsvarande.

Se även text Utvändigt/Dörrar.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Plåtfasad.

Risk för fukt och kondens på plåtfasadens baksida måste alltid beaktas. Bakom en eventuellt dåligt ventilerad och dåligt dränerad plåtfasad kan kondensutfällningen bli så omfattande att korrosionsskador uppstår på lättreglar av stål eller att röta bildas i bakomliggande träkonstruktioner.



Utvändigt / Dörrar



Fuktrelaterade skador finns på källardörrens nederkant.

Det rekommenderas att kontrollera orsak och eventuella följdskador så att rätt åtgärder kan utföras efter behov. Se text Utvändigt/Markförhållanden.


I övrigt finns behov av målning/underhåll.



68610057



Försäkringsbesiktning


 Altandörr är i behov av målning/underhåll.

Dörrar där underhållsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Fönster

 Rötskador finns i flertalet fönster.

Rötskadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll, bakfall på fönsterbleck, målning, skruvar och beslag etc.

Det rekommenderas att byta ut skadade fönster. I samband med bytet rekommenderas det även att kontrollera efter eventuella följskador i intilliggande konstruktioner.

På fönster utan rötskador finns behov av målning/underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

 Lövsilar finns inte.

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

För att hindra stopp i markvattenledningarna rekommenderas komplettering av lövsilar.

I övrigt bedöms markvattenledningen vara underdimensionerad. Risk att vatten vid ogynnsam väderlek inte kan/hinner rinna undan.



68610057

Försäkringsbesiktning



Fals på enstaka 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

Taket kunde/fick endast besiktas från mark pga rådande väderlek. Bedömning av taket görs gemensamt med besiktning av underliggande kallvind.



Taket är äldre och har överskridit sin förväntade tekniska livslängd.

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



Utvändigt / Vind

Vinden kunde endast inspekteras från utrymmet kring vindslucka pga avsaknad av landgångar.



Rör avslutas på kallvinden.

Kan eventuellt vara rör från avloppets avluftning eller ventilationskanal från bostadsutrymmen nedanför.

När varm och fuktig luft tränger upp på vinden den kalla årstiden och kondenserar ut fukten på det kalla underlagstaket ökar risken för mikrobiell tillväxt samt andra fuktrelaterade skador.

Det rekommenderas att kontrollera rörets ursprung så att rätt åtgärder kan utföras efter behov. Ett eventuellt avluftningsrör till avloppet kan kompletteras med en vakuumventil. Ventilationskanaler upp till vinden bör plomberas.



68610057



Försäkringsbesiktning



Okulärt kunde enstaka missfärgningar noteras på underlagstaket.

Missfärgningar kan bero på fuktfläckar och/eller inslag av mikrobiell påväxt.

Det rekommenderas att kontrollera om missfärgningar är äldre följdskador från redan åtgärdade skador eller om det eventuellt föreligger ett problem än idag.

Det var vid besiktningstillfället inte möjligt att utföra fuktmetning på fläckar pga avsaknad av landgångar.



Vinden är dåligt isolerad.

Detta kan öka byggnadens driftkostnader.

Undersök möjligheten att isolera vinden. Observera att om vinden isoleras kommer husets fuktbalans att påverkas. Idag läcker värme upp från bostadsdelen till vinden vilket bidrar till att torka ur eventuell fukt. Tidigare eldning med olja skapade en varm murstock som även den torkade upp vinden. Isolering kommer göra vinden kallare vilket bidrar till att fuktig luft som tränger upp till vinden till större del än tidigare kommer att kondensera ut fukten på vindens underlagstak, vilket skapar förutsättningar för mikrobiell påväxt. I samband med isolering av vinden rekommenderas det därför att förbättra husets allmänventilation så att fuktig inomhusluft hinner ventileras bort innan den riskerar att ledas upp till kallvinden.

Se text Hela huset/Allmänt.



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

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 14 %. 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, vilket kan innebära förutsättningar för mikrobiell påväxt.



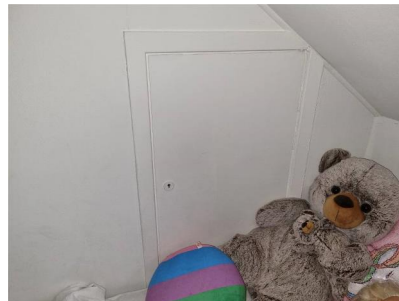
Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sidovind



Vindsutrymmet saknar öppningsbar lucka.

Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom öppningsbar inspektionslucka saknas.



Utvändigt / Balkong



Plåttaket under trall kunde inte besiktas då trallen döljer takets yta.

Dock kunde det noteras fuktrelaterade skador på underliggande entrétak.

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



68610057



Försäkringsbesiktning



Balkongräcke och träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

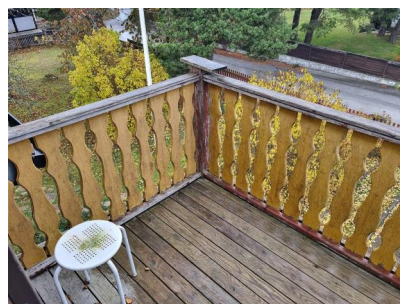
Balkongräcke och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på balkongen rekommenderas målning och underhåll.



Lågt balkongräcke.

Idag är det krav på minst 110 cm vid en höjd på 3 m eller högre från mark. Vid tidpunkten för balkongens uppförande var det godkänt med nuvarande höjd på balkongräcket.



Utvändigt / Entrébro



Se text Utvändigt/Balkong.

I övrigt finns behov av målning/underhåll.



Utvändigt / Altan



Inget att notera.

68610057



Försäkringsbesiktning

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 ett hus eldas året runt (för värme/varmvatten) med t ex ved, pellets eller olja blir murstocken varm och hjälper till med självdraget. Den varma murstocken bidrar även till att hålla vind och källare torra.

Idag med modern värmekälla (värmepump) förblir murstocken kall vilket innebär en sämre allmänventilation. Förutom ett sämre inomhusklimat riskerar även fukt som inte ventileras bort att skada husets konstruktioner (bl a kallvindar).

För en bättre luftomsättning rekommenderas det att komplettera med reglerbara friskluftsintag i sovrum och eventuella vistelserum, vilket förutom ett bättre inomhusklimat även bidrar till att ventilerar bort fukt. Vid eventuellt byte av fönster kan med fördel fönster med integrerat friskluftsintag väljas.



Husets avloppssystem är delvis äldre.

Detta behöver inte betyda att systemet har några allvarliga brister, men äldre avloppssystem kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder, vilket i värsta fall kan leda till läckage.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera kvarvarande äldre avloppssystem av gjutjärn samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder.



Spricka/or finns i yttervägg.

Byggmaterialen i huset av trä rör sig över årtiderna, på grund av att temperaturen och fuktigheten varierar. Sommartid är luften varm och innehåller mycket fukt vilket gör att materialen sväller, medan de krymper lite vintertid eftersom luften är kallare och torrare då. När denna årscykel upprepats några gånger uppstår nästan oundvikligen sprickor. Dessa sprickor är generellt ganska raka och sitter oftast i hörn, vinklar och skarvar.

Dessa sprickor bedöms inte vara av allvarigare karaktär.



68610057



Försäkringsbesiktning



- Jordfelsbrytare finns ej för hela elanläggningen.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

På elinstallationer tillkomna efter år 2004 är det krav på jordfelsbrytare. Jordfelsbrytare finns för tillkommen elinstallation.

- Korrekt gruppförteckning över elcentralerna 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.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Entréhall




Inget att notera.

68610057



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök


 Fuktskydd saknas i diskbänkskåp.

I eller under diskbänkskåp 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. När utrymmet uppfördes/renoverades var det inget krav på fuktskydd.



 Avloppsslang till diskmaskin är inte fast förankrad.

Avloppsslang från diskmaskin ska vara uppdragen och fäst mot köksbänkens undersida/vägg för att inte riskeras att skadas eller ryckas loss vilket kan leda till läckage med fuktskador.


Förankra avloppslangen.

Branschregel Säker Vatteninstallation 2005:1.


Ny diskmaskin 2021. Om dessa regler och anvisningar inte följs vid tidpunkten för utrymmets renovering eller vid senare installation av vitvaror och en skada inträffar, riskerar man att få en nedsatt eller utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag.




Entréplan / Matplats

 Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

 Inget att notera.

Övre plan / Trappa

 Inget att notera.

68610057



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Hall



Otätthet mot kallvind finns.

Se text Utvändigt/Vind gällande risker med otätheter mellan uppvärmd bostadsdel och kallvind.



Skyddslock saknas på kopplingsdosor.

Montera skyddslock.



Övre plan / Badrum/Wc

Utrymme renoverat 2021. Elgolvvärme finns.



Inbyggd spolcistern saknar läckageindikering/skvallerrör. Inbyggnaden var inte åtkomlig för besiktning.

WC-stol med inbyggd spolcistern ska ha spolcisternen placerad i ett vattentätt och ventilerat utrymme med läckageindikering. Läckage ska mynna på plats där man snabbt kan upptäcka detta och där utläckande vatten inte direkt orsakar en skada. Vid en eventuellt prefabricerad konstruktion gäller andra mildare regler (detta gick inte att kontrollera).



68610057



Försäkringsbesiktning



Förhöjningsring finns i golvbrunnarna.

Förhöjningsringen i golvbrunnen är en riskkonstruktion eftersom det ofta förekommer otätheter mellan förhöjningsringen och brunnen. Detta kan i sin tur leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Eventuellt beror detta på installation av golvvärme i kombination med att golvbrunnen inte byttes ut vid renoveringen.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan / Sovrum 1



Inget övrigt att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget övrigt att notera.

Övre plan / Förråd/Kattvind



Inget att notera.

68610057



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt



Fuktrosor/missfärgningar och till viss del puts- och färgsläpp finns på källarytterväggar.

Fuktrosor och puts/färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.

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

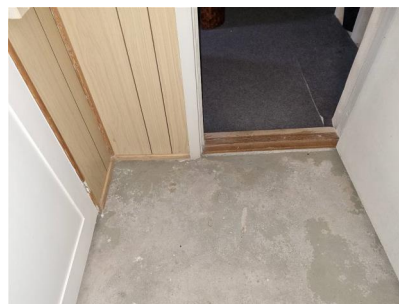
Markledning till stuprör bedöms ha skapats i modern tid. Eventuellt kan även källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd ha uppdaterats i samband med markarbetet. Noterade skador kan därför vara äldre. Observera att källarens betongplatta alltid riskerar att vara fuktig oavsett dränering/fuktskydd av källarytterväggar.



Trädetaljer i kontakt med betonggolvet och källaryttervägg.

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 till mer fukttåliga material, tas bort eller skyddas från direktkontakt mot golvet/källarytterväggar.

Kontroll av trädetalj under trappa uppvisade en fuktkvot på 24 %. 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 %. Kritisk gräns för rötskador ligger på ca 28 % fuktkvot.



På insidan av delar av källarytterväggarna finns ytskikt av trä.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar ytskiktet att få mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Det rekommenderas att ta bort ytskikt av trä mot källarytterväggarna.



68610057



Försäkringsbesiktning



Flera 3-fasuttag i metall finns.

Denna typ av uttag tillverkas inte längre då de anses medföra en stor risk för personskada.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Källarplan / Trappa



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Hall



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Toalett



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Trappskrub



Inget övrigt att notera.

68610057



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allrum

✓ Inget övrigt att notera.

Källarplan / Förråd 1

✓ Inget övrigt att notera.

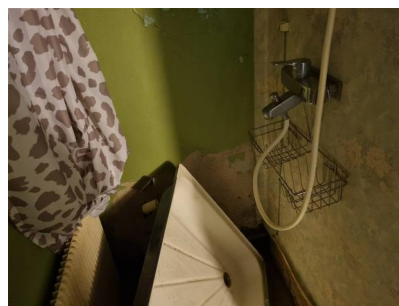
Källarplan / Pannrum/Tvättstuga

⚠ Golvbrunn i utrymmet är i dåligt skick.



Källarplan / Förråd 2

⚠ Tidigare utrymme för dusch. Används idag som ett förråd.
Fuktrelaterade skador finns.
Bedöms främst vara från tiden när utrymmet användes som dusch.
Renovering av utrymmet rekommenderas.



Källarplan / Förråd 3

✓ Inget att notera.

68610057



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: Okänt men eventuellt 1989	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Ej uppvärmt
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, korrugerad plåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Plåt	Garage: -

Övrigt:

Ett ouppvärm garage är ingen boendedel utan endast ett väderskydd och har besiktats därefter.

68610057



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Inga fastighetstekniska uppgifter lämnades av fastighetsägare vid besiktningen.

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

Garage utvändigt / Markförhållanden



Växtlighet finns i anslutning till garage.

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

Området närmast garaget rekommenderas vara fritt från växtlighet.



Garage utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Garage utvändigt / Fasad



Plåtfasad.

Risk för fukt och kondens på plåtfasadens baksida måste alltid beaktas. Bakom en eventuellt dåligt ventilerad och dåligt dränerad plåtfasad kan kondensutfällningen bli så omfattande att korrosionsskador uppstår på lättreglar av stål eller att röta bildas i bakomliggande träkonstruktioner.

Garage utvändigt / Dörrar



Garageportar är i behov av målning/underhåll.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på garageportar rekommenderas målning och underhåll.



68610057



Försäkringsbesiktning



Soprumsdörr har rötskador.



Garage 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.



Garage utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte.

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

För att hindra stopp i markvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

I övrigt bedöms markvattenledningen vara underdimensionerad. Risk att vatten vid ogynnsam väderlek inte kan/hinner rinna undan.



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.



68610057



Försäkringsbesiktning

Garage utvändigt / Tak

Taket besiktades från mark.



Enstaka takspikar har börjat resa på sig.

När spikens gummipackning vittrar sönder kommer fukt in genom spikhålet i plåten. Fukt och uttorkning om vartannat i trädelen där spiken sitter skapar en rörelse som får spiken att resa på sig. Detta riskerar att skapa än större otätheter genom taket.

Det rekommenderas att byta ut dåliga takspikar mot takskrubar.

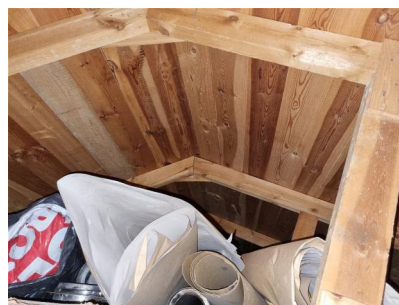


Garage utvändigt / Vind

Vinden var endast möjlig att inspektera från vindslucka.



Inget att notera.



Hela garaget / Allmänt



Jordfelsbrytare finns ej.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

68610057



Försäkringsbesiktning



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Garage invändigt / Bilplats



Inget att notera.

Garage invändigt / Förråd



3-fasuttag i metall finns.

Denna typ av uttag tillverkas inte längre då de anses medföra en stor risk för personskada.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Karl Gottberg
Namnförtydligande

Kalmar
Kontor

2024-11-12
Datum

68610057



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 golvskivor 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 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.
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 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.

68610057



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.

68610057



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. 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 lukterrelaterade 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 väggsvällarna.

68610057



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 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.

68610057



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 kopplad 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).

68610057



Källare

Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

Många fuktskador i källare uppstår på grund av att vatten utifrån tränger igenom husets grund. Vattnet kommer från marken under och runt huset. Fuktproblemen kan vara svåra att upptäcka och när de väl är synliga kan skadan vara utbredd och kostsam att åtgärda.

För att säkra din källare mot fuktskador bör den ha ett utvändigt fuktskydd som består av tre olika delar:

1. Dagvattensystem

Ett dagvattensystem med täta ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. Dagvattensystemet ska klara av att ta hand om stora mängder vatten: Vid exempelvis 20 mm regn på ett 150 m² stort tak så måste 3 000 liter vatten transporteras bort via dagvattensystemet.

2. Dränering

Dräneringen består av en dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under källaren, till exempel grus eller singel som släpper igenom vatten. Materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens yttervägg eller golv. Det har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande, det vill säga, att det inte suger åt sig vatten under källaren.

3. Fuktskydd

Ett fuktskydd mot källarens yttervägg kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärr i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

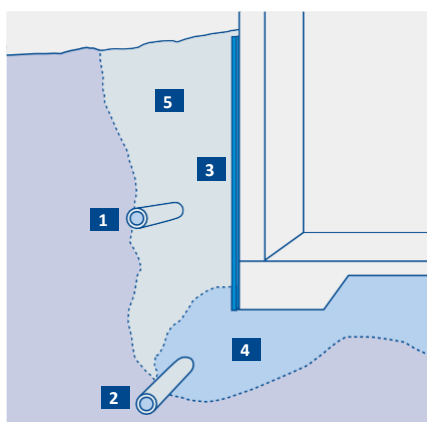
Att tänka på

En källares utvändiga fuktskydd har en begränsad livslängd, och riktigt gamla källare uppbyggda med natursten kan varasvåra att dränera om. Om du har frågor om detta bör du ta kontakt med markentreprenörer och materialleverantörer.

Tips

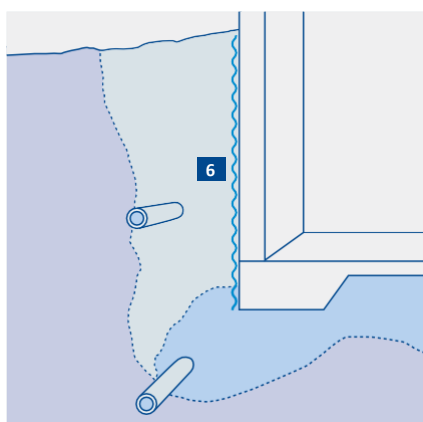
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



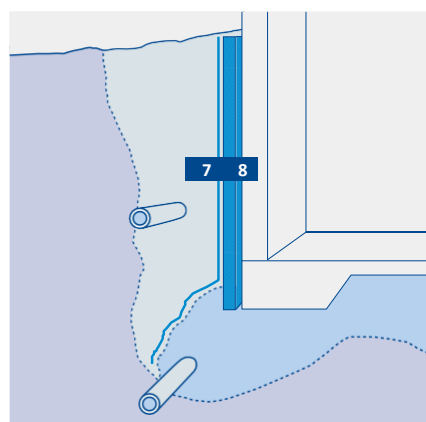
Fuktspärr med asfaltstrykning

1. Dagvattenledning
2. Dräneringsrör/ledning
3. Fuktskydd – asfaltstrykning
4. Dräneringsmaterial
5. Återfyllnad



Fuktspärr med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärr med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva