

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Frölunda 5:38	
Fastighetsadress: Södra Vägen 2	
Postnummer: 512 63	Ort: Östra Frölunda

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2023-08-07	Protokollnummer: 67747153
Temperatur: 15 °C	Väderlek: Regn
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt i början på 60-talet och bedöms ovanligt välvårdat och i övergripande bra skick. Nuvarande fastighetsägare har sedan början på 90-talet utfört löpande renoveringar och underhållsarbetet där arbete till större delen få ses som välplanerade och fackmässigt utförda. Även om relativt få brister påträffades upplevs större delen handla om tidstypiska brister vilket är helt i linje med vad man kan förvänta sig av ett hus som är äldre än 50 år.

Som många andra 60-tals hus finns det påbyggda väggkonstruktioner i källaren, men i just detta hus har endast allrummet försetts mindre påbyggda väggkonstruktioner likt SK bröstpanel. Då det idag är mer känt att man bör undvika täta och organiska material mot källarens golv och ytterväggar ses det som en god idé att väggkonstruktionerna på sikt tas bort. Då varken utrymmets eluttag eller radiator är infällda i väggkonstruktionerna ses det dock som ett enklare arbete.

Trots att den påväxt som påträffades på vinden till större delen upplevs som äldre ses det ändå som en god idé att ventilationen i huset förbättras en aning samt att vindsluckans tätas eller byts ut. Förslagsvis skulle en installation av modern våtrumsfläkt vid WC på entréplan minska övertrycket till vinden, men även bidra till ett mer gynnsamt klimat och en ökad luftomsättning i husets boutrymmen.

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. Kom ihåg att det viktiga är inte vilken färg det på symbolerna, då texten och innehållet i protokollen är det som är relevant och avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas boka en besiktningsgenomgång genom aktuell mäklare.

Har du som spekulant frågor kring huset, så skicka gärna ett mail med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

Andreas Olla, Certifierad Besiktningstekniker
Anticimex Borås
andreas.olla@anticimex.se

67747153



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: 1963	Fönster: Kopplade 2-glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S) förstärkt med fuktstyrd våtrumsfläkt i tvättstuga/dusch
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt.	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark. Källarens allrum har delvis klätts av utreglade väggkonstruktioner träreglar, cellplast och träpanel samt att golvet har klätts med diffusionsöppen nålfiltsmatta.
Stomme, material: Träregelstomme med gjutet betongbjälklag mellan entréplan och källaren	Terrängförhållanden: Sluttande trädgårdstomt
Fasad: Målat tegel där södergavel klätts med plåt.	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

67747153



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1992: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

1995: Dränerades husets källare med nya dräneringsrör, platonmatta, ny uppsamlingsbrunn & montering av spolbrunnar. Rör/Ledningar och brunn vid garagenedfart byttes inte ut, dock kollades nya rör på det befintliga. Arbetet utfördes för hand i egen regi.

1999: Ersattes tidigare olje/kombipanna med en ny bergvärmepump. Arbetet utfördes av Limmareds Rör.

1996: Byggdes altanen och skärmtaket. Arbetet utfördes i egen regi.

2003: Renoverades WC i källaren. Arbetet utfördes av Rörläggare.

Samma år renoverades källarens allrum där grundmurarnas nedre del tilläggsisolerade från insidan med påbyggda väggkonstruktioner av träreglar, cellplastskivor och bröstpanel där golvet kläddes med nålfiltsmatta. Arbetet utfördes i egen regi.

2008: Renoverades köket där bl.a. vägg mellan vardagsrum revs ner, samt att tidigare ingång från hallen byggdes igen. Tidigare spänntak ersattes av ett nytt innetak med gipsplattor samt att samtliga ytskikt byttes ut. Arbete utfördes i egen regi med hjälp Östra Frölunda Rör och Kinds el.

2009: Renoverade yttertaket med nya pannor, papp, läkt samt vissa plåtarbeten. Arbetet utfördes Ambjörnarp Bygg AB samt plåtslagare. Inför takrenoveringen togs skorsten ner ovan tak varpå den ersattes av en ny ventilations huv.

2013: Renoverades tidigare badrum på entréplan då det byggdes om till WC. Arbetet i egen regi där golvläggning utfördes av Johansson och Ljungren och VVS arbetet utfördes av Östra Frölunda Rör

Samma år byggdes balkong intill entrédörren.

2015: Revs vägg mellan 2 av sovrummen för ett större allrum/sovrum. I samband med byttes samtliga ytskikt. Arbetet utfördes i egen regi.

2019: Monterade plåt på södergaveln efter att fuktuppsug och enstaka frostsador uppmärksammats. Arbetet utfördes Fegens plåtslageri och marktjänst

Samma år målades resterande delar av husets fasad (silikatfärg).

2022: Ytskikt renoverades tvättstugan med ny klinkers, kakel vid duschhörnan målades, samt att en badrumsfläkt installerades. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av elektriker.

2023: Byttes husets el central samt att husets försågs med jordfelsbrytare.

El: Delar av husets elanläggning har setts över/byts ut i samband med de renoveringar som utförts. Arbetet har alltid utförts av behöriga elektriker.

VA: Kommunalt vatten och avlopp utan större förändringar.

Ventilation: Inga större förändringar

Eldstad: Finns ej och skorsten ovan tak är demonterad.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Det finns två fönsterglas som ha sprickor.

Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Garagenedfarten lutar mot huset.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning samt kan medföra att vatten tränger in källaren vid kraftiga skyfall.

För att minska risken för skador bör man säkerställa att garagenedfartens brunn fungerar och rengörs regelbundet.



Utvändigt / Sockel



Vid grundmuren till vänster om garageporten finns källarens utvändiga fuktskydd oskyddat ovan markytan då stödmuren längs med garagenedfarten delvis rivits.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras, vilket i sig kan leda till fuktgenomslag vid grundmuren.

Se till att fuktskyddens tätas och skyddas från solljus och väder.



Utvändigt / Altan



Altantrallen på trappan har färgsläpp.

Detta bedöms dock inte kunna leda till kritiska fukt/rötskador då den är byggd med tryckimpregnerat virke.



67747153



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Skärmtak till altan



Plasttaket är äldre och det finns ingen hängränna eller stuprör.

När plaststaken blir äldre ökar risken för att plasten spricker eller går sönder vid snö eller hagel, vilket i sig inte bedöms kunna leda till följdskador på huset.

Avsaknaden av hängränna och stuprör medför att regnvatten stänker in på trallen och trappan, vilket i sig kan vara en bidragande orsak till att färg släpper från trappan.



Utvändigt / Fasad



Vid husets tegel och plåtfasad noterades inga brister.

Utvändigt / Dörrar



Garageport är äldre och har till viss del mindre skador vid karmens nedre del.

Förlagsvis bör porten på sikt renoveras eller bytas ut.



Utvändigt / Fönster



- Enstaka fönster i behov av målning då det förekommer mindre färgsläpp och torrsprickor.
- Vissa fönsterbleck har mindre bakfall
- Två fönster har spruckna fönsterglas.

Bristerna förför en ökad risk för att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll samt att de trasiga glasen byts ut.



67747153



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprören har inga lövsilar.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

Vidare noterades att hängrännor och stuprör är äldre varpå det finns mindre färgsläpp och ytliga rostangrepp.

Detta kommer på sikt leda till att hängrännorna rostar sönder, vilket sig kan leda till läckage och en ökad fuktbelastning för kringliggande konstruktioner.

Skulle eventuellt läckage uppstå bör hängrännor och stuprör bytas ut,



Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigades från anliggande steg från fram och baksidan.

- Yttre pannrader är inte förankrade.
- Det finns inga fotplåtar varpå nedre delen av takpappen är exponerad för solljus.
- Plåtarbete/hus vid frånluft/avlutning är äldre och har sämre passform.
- Takpannor ha viss påväxt av mossor och lav.
- Det finns ingen nocktätning.
- En av vindskivorna är i sämre skick och bör bytas ut.

Även om detta inte bedöms medföra några akuta risker för läckage, kan bristerna på sikt försämra takets tekniska livslängd samt öka risken för fuktskador på läkt och underlagstak.

För att minska risken för skador samt säkra takets livslängd bör man överväga att åtgärda vissa av bristerna som noterats.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Det finns missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket.

Även om påväxten till stor del bedöms som äldre och sannolikt orsakats i samband med husets uppförande finns det konvektionsfläckar i området kring vindsluckas samt sovrum 2.

I kombination av det vindsluckan bedöms som otät kan detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden.

Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget. För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Entréplan / Entréhall & passage



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Utrymmet har ingen egen friskluftventil.

Dock är tätningslisterna i fönstret inte så täta vilket i sig kompenserar för att friskluftventil saknas.

Entréplan / Toalett



Inget att notera.



67747153



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd under kyl/frys eller i diskbänkskåpet.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Allmänt



Huset/källarens avlopp består av äldre stammar och gjutjärnsbrunnar som är rostangripna.

Detta medför en ökad risk för stopp och eventuella läckage, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis byts äldre stamma och brunnar ut i samband med framtida renovering.



Källarplan / Nedre hall & passage



Inget att notera.

67747153



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Förråd



Inget att notera.

Källarplan / Toalett



Inget att notera.

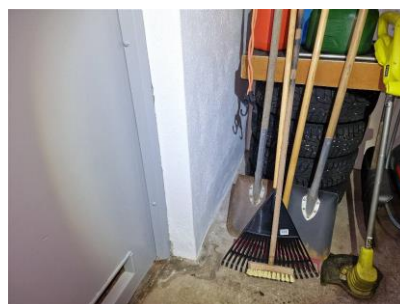
Källarplan / Garage



Det finns mindre fuktgenomslag på grundmuren vid intill garageporten.

Detta bedöms till stor del vara orsakat fuktskyddet vid stödmuren inte är korrekt monterat.

Även om inte detta bedöms kunna leda till kritiska skador bör grundmurens fuktskydd monteras ses över samt att mark intill garageporten förses med mer kapillärbrytande material.



Källarplan / Allrum

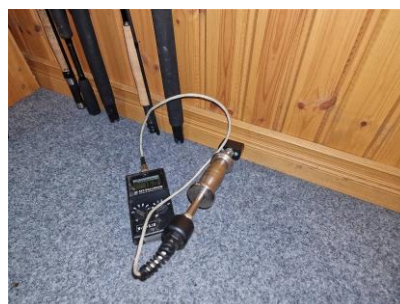


Grundmurans nedre del har klätt med påbyggda väggkonstruktioner av träreglar, isolering av cellplast samt träpanel, vilket bekräftades genom provhåltagning vid ett av hörnen.

I samma provhålt uppgavs fuktkvoten till 18,1% i träregeln närmast betonggolvet, vilket är strax ovanför gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt, dock noterades inga avvikande lukter. Vid ytterligare mätning i området intill pannrummets dörröppning uppgavs fuktkvoten till 16,0%

I källare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt.

Ersätt därför de utreglade väggkonstruktionerna med fuktsäkra alternativ. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



67747153



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Pannrum



Se "Källplan - Allmänt", annars inget övrigt att notera.

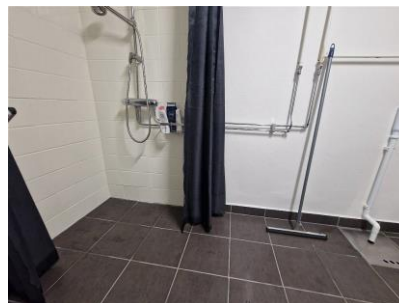
Källarplan / Tvättstuga med dusch



- På golvet noterades lokala "bomljudd" på enstaka plattor.
- Golvbrunn är äldre har inte anslutet tätskikt
- Kakel på vägg i duschzonen är målat med färg som inte bedöms vara diffusionsöppen.

Även om tätskikt inte finns bedöms detta inte kunna leda till kritiska följdskador då samtliga intilliggande konstruktioner är byggda med murade/mineraliska material.

Vid regelbunden användning kan bristerna dock på sikt medföra en ökad risk för att kakel/klinker släpper från underlaget.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Olla
Namnförtydligande

Borås
Kontor

2023-08-07
Datum

67747153



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 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)	Trälistor 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 värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.

67747153



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.

67747153



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.

67747153

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.

67747153

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.

67747153

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.

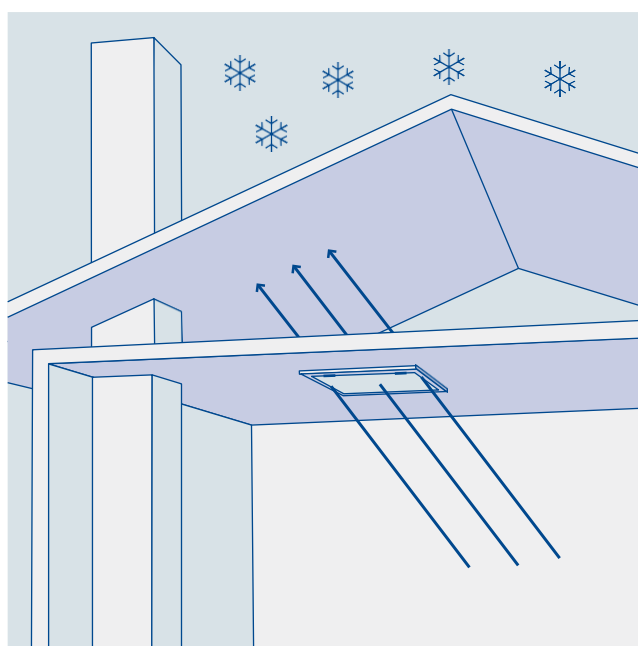
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.

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.