

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kavlanda 1:109	
Fastighetsadress: Ulleviken 495	
Postnummer: 451 96	Ort: Uddevalla

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-05-29	Protokollnummer: 68298045
Temperatur: 14 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Casper Backman	
E-post: casper.backman@Anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Säljare.	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är byggt 1980 i 3 etageplan med ett källarplan och är i stort sett originalsckick, vilket innebär att huset har renoveringsbehov, i framförallt våtrummen men även VVS anläggningen då fler mindre droppläckage har upptäckts från rörledningar i våtrummen (se vidare under anmärkning "Invändigt - dusch/wc och badrum") och ett större läckage via rör till väggvattenutkastaren i pannrummet (se vidare under "upplysningar"). Samt att ventilationen upplevs bristfällig i våtrummen och konvektionsproblematik förekommer på vindar.

I källarplan finns utreglade väggkonstruktioner som har tagit skada av läckaget från röret till utkastaren. Vilket innebär en rekommendation om att undersöka detta vidare och det troliga är att dessa ytor bör friläggas och ersättas med fuktsäkra konstruktioner. Även på nedre etageplan är konstruktionen uppbyggd på ett sådant sätt som förorsakat förhöjda värden i golv / vägg.

Utvändigt behöver huset även kärlek i form av färg och underhåll. Vad det gäller taket så är det från -80 vilket innebär att man bör planera för att byta detta inom en snar framtid. Farstukvist och garagetaken har inbyggda stuprör med takbrunnar, viktigt att rensilarna rensas från skräp annars samlas vatten på taken, vilket det har gjort på garagetaket vid besiktningstillfället, detta ökar fuktbelastningen på taken. Garagetaket har en nyare taktäckning ovan originalpapp okänt vilket år det gjordes.

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.

Vid enstaka fråga får ni gärna kontakta mig via mail.

Lämna era kontaktuppgifter och vilket objekt det gäller så tar jag kontakt med er.

Mvh Casper Backman, Anticimex Västra Götaland

casper.backman@anticimex.se

Kundtjänst: 075-2451000

kundservice.vastragotaland@anticimex.se

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.



Obesiktig 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: 1980	Fönster: 2-glas isolerfönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk frånluft (F).
Hustyp, antal våningar: Villa, 3-plan i etage med källare.	Värmesystem: Elpanna med vattenburen värme och vedpanna (som är obrukbar).
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor, garagetaket har plant tak med fiberarmerade papp ovan förmodad originalpapp, finns även ett anslutande pulpettak ovan garageport med profilerad plåt.	Grundkonstruktion: Källare med betongplatta på mark. I hall, hobbyrum och våtrum är betongplatta ojämn (oslipad) , i matkällaren och tvättstugan är betongplattan slipad, målad. Vid passage är det en flytande golvkonstruktion som består av sand, cellplast, plastfolie, spånskiva och trägolv. Grundmuren består lecablock som är utvändigt putsade. I hall, hobbyrum och våtrum är det en utreglad väggkonstruktion med mineralull, träreglar, plastfolie och träpanel, i matkällaren är det gipsskivor istället för träpanel. Nedre etageplan har samma typ av flytande golvkonstruktion och utreglad väggkonstruktion som finns på källarplan (dock med väggskivor istället för träpanel). Alla etageplan har betongbjälklag.
Stomme, material: Trä.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt.
Fasad: Stående träpanel.	Garage: Vidbyggt garage.

Övrigt:

Röckanal: Sotning är utförd löpande, vedpannan måste provtryckas om den ska användas. Går därför ej att användas idag.

68298045

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare förvärvade huset 2021.

2022:

- Skorsten är ner kapad p.g.a sprickor, och nytt rör finns i skorstenen för vedpannan (två rör finns i skorsten om man vill installera en kamin).

2023:

- Reningsverk är utbytt, av fackman.
- Om dränerat åt väst p.g.a av tidigare fuktproblematik i källaren, av fackman.
- Den flytande golvkonstruktionen på källarplan revs i stort sett ur p.g.a fuktproblematiken som gjorde att man dränerade om mot väst, finns fortsatt en flytande golvkonstruktion vid passage.

2024:

- Taket har tvättats.

Kända fel och brister:

- Rör till väggvattenutkastaren i pannrum har brustit nyligen, pågående torkning med avfuktare via försäkringsärende. Röret i sig är ej åtgärdat. Utkastaren bör ej användas förens röret är bytt/reparerat. Detta innebar att vatten rann ut i stora delar av källarplanet och därför har stora delar av väggkonstruktionerna blivit fuktskadat i nederkant.

Upplysningar lämnades muntligt av säljare.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

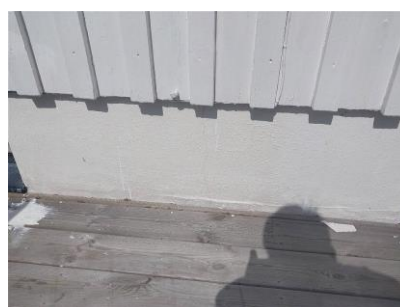
Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



- Putssläpp finns på grundmur/sockel.
- Spricka finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Utvändigt / Garage



- Fönsterfoder har rötskador.
- Fönsterbleck saknas på fönster mot sydväst.

Rekommenderar att man vid byte av rötskadat material vid fönster kontakter snickare för att kontrollera bakomliggande konstruktioner för eventuella följdskador samt kompletterar med fönsterbleck, detta kan förslagsvis göras via plåtslagare.



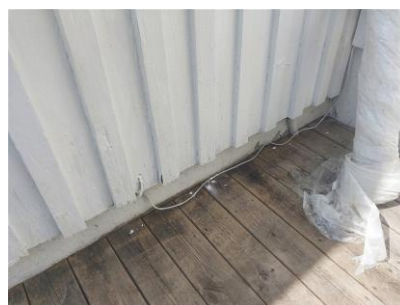
Försäkringsbesiktning



- Fasadpanel, fönster och dörrar är i behov av målning/underhåll.
- Enstaka panelbrädor har rötskador vid ändträ.
- Sockel har putssläpp.

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

Rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade brädorna byts ut.



- Takavloppet går genom taket och invändigt i garaget.
- Skräp noteras vid renssilen, vilket gör att vatten samlas på taket.
- Blåsor förekommer på takpappen.

Den fiberarmerade pappen ligger troligtvis ovan originalpappen.

Eftersom vatten från taket avleds med inbyggda invändiga stuprör finns en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Vanliga orsaker till fuktskador är läckage i skarvar på hängrännor och stuprör eller igensatta takbrunnar.



Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Farstukvist



- Takavloppet går genom taket.
- Skräp noteras vid renssilen.

Eftersom vatten från taket avleds med inbyggt takavlopp finns en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner om dessa blir täta.



- Räcke har mindre rötskador.

Rekommenderas att de rötskadade brädorna byts ut.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad / Fönster / Dörrar



- Fasadpanel, källarfönster och dörrar är i behov av målning/underhåll.
- Finns ett fönsterbleck vid fönster på nedre etageplan som lutar mot huset.
- Isolerglas är äldre.

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

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.

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



Utvändigt / Balkong



- Balkongräcke har färgsläpp och torrsprickor.

För att öka livslängden på balkongräcke rekommenderas målning och underhåll.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Lövsilar finns inte.

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

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



Utvändigt / Tak / Vindar



Av säkerhetsskäl har taket besiktigats från mark, takstege, vindsutrymmen och intilliggande garagetak.

- Yttertak från byggnation -80.
- Skorstenen saknar väderskydd.
- Fuktanvisningar noteras på vind ovan entréplan vid rännal.
- Vindskivor är i behov av underhåll, alternativt att dessa byts vid takrening.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Snickare/takläggare bör kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning angående fuktanvisningen på vind vid rännalen.



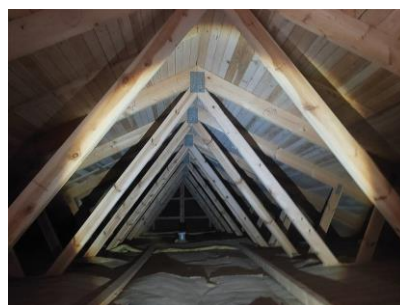
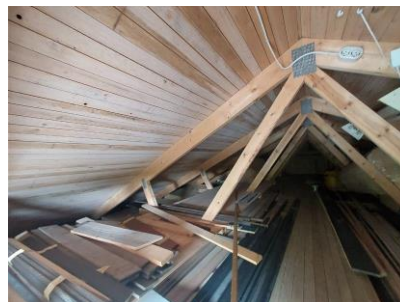
Försäkringsbesiktning



- Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.
- Landgång saknades på vindutrymme ovan övre etageplan.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden.

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 uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

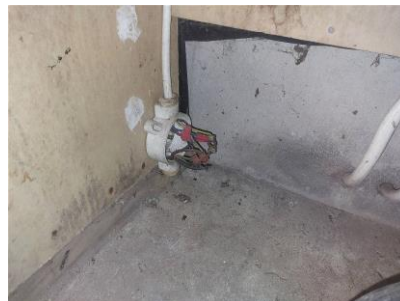


Hela huset / EI



- Oskyddat kabelavslut i garage.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



- Jordfelsbrytare finns ej.
- Gruppförteckning vid elcentral saknas.

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

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

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

Försäkringsbesiktning

Hela huset / VVS



- Frånluftsventilationen i våtrummen upplevs bristfälliga och mycket dam har samlats i ventilationskåporna.

Se även anmärkning "Utvändigt - Vind"

Rekommenderar att en ventilationsentreprenör kontrollerar ventilationssystemet.



- Delar av VVS anläggningen är äldre och har åldersrelaterade brister.

Äldre vatten och avloppssystem kan medföra risk för vattenskador och bör på sikt ersättas.

Hela huset / Trappor



Inget att notera.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



- Fuktdindikering i utrymmet gav förhöjda fuktindikationer vid kyl/frys.

Det rinner ur vatten från kylan via dörren vilket har orsakat fuktskador i golvet. Kontakt bör tas med fackman för vidare kontroll av orsak och omfattning samt åtgärdsförslag.



- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.
- Fuktskydd saknas under vitvaror.
- Korrosion noteras på rör i diskbänksskåp.

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 fuktskydd.



- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i kök noterades inga avvikelser.

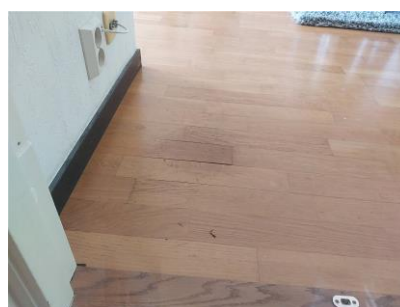
Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum



- Fuktfläckar noteras på vägg under element i vardagsrummet.
- Finns resningar i golvet.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



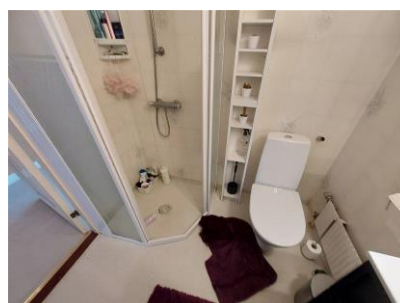
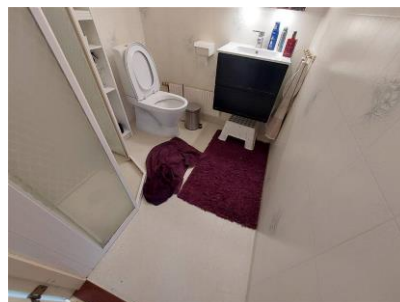
Entréplan / Dusch/Wc



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Rör genomföring finns i golv.
- Vindslucka placerad i våtrum.
- Korrosion och vattendroppe noteras på rör i anslutning till tvättb.
- Droppläckage från rör/kopplingar till wc-stol.
- Duschväggssockel stängd mot golv.
- Våtrumsmattan är knappt uppvikt mot tröskeln.
- Golvbrunnen är av äldre standard och klämringen är inte helt nertryckt.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd, när våtrum är utförda enligt äldre standard, har brister och dessutom försämrats med tiden ökar risken för fuktrelaterade skador. Det rekommenderas att planera för en renovering.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Försäkringsbesiktning



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i våtrum noterades inga avvikelser.

Övre etageplan / Hall



Inget att notera.

Övre etageplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre etageplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre etageplan / Badrum



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Våtrumsmattan är bristfälligt ansluten mot tröskel.
- Hål finns i våtrumsmattan på golvet, vid tidigare montage av bidé.
- Droppläckage från rör/kopplingar i anslutning till tvätttho, samt att korrosion noteras på samma rör.
- Otätheter noteras runt avloppsrör i vägg vid tvätttho.
- Rör genomföring finns i golv och dessa är otäta.
- Golvbrunn är av äldre standard och klämringen är inte helt nertryckt.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd, när våtrum är utförda enligt äldre standard, har brister och dessutom försämras med tiden ökar risken för fuktrelaterade skador. Det rekommenderas att planera för en renovering.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Övre etageplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre etageplan / Sovrum 4



Inget att notera.

Nedre etageplan / Allmänt



Vid kontroll av golv och väggkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med en flytande golvspånskiva på en cellplastisolering. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Vid provhål 1 i golvkonstruktionen vid sovrums 6 uppmättes den relativa fuktigheten till 86.5 %. Normal lukt upplevdes.

Vid provhål 2 i väggkonstruktionen vid allrum uppmättes den relativa fuktigheten till 96 %. Normal lukt upplevdes.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %.

Rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela nedre etageplan.



Nedre etageplan / Hall



Inget att notera.

Nedre etageplan / Sovrum 5



Inget att notera.

Nedre etageplan / Sovrum 6



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

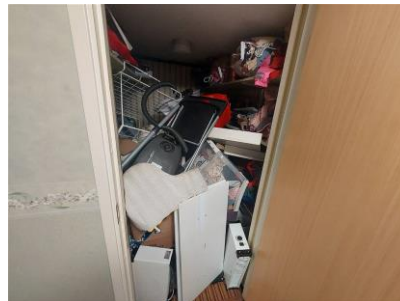
Nedre etageplan / Förråd



- Utrymmet är belamrat.

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.



Nedre etageplan / Allrum



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt



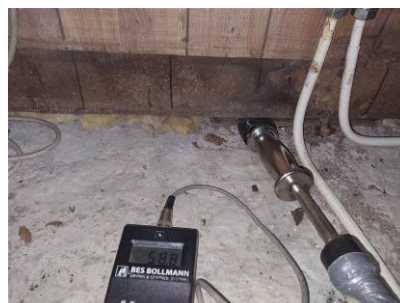
Vid kontroll av väggkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Fuktkontroller gjordes i väggreglar och trädistanter i nederkant av väggkonstruktionerna i hall, hobbyrum och våtrum.

Samtliga fuktkontroller i hall, hobbyrum och våtrum överstiger 28 % i fuktkvot. Mättnadsgraden i trä är ca 28 %. Därefter har man nått vad som kallas fibermättnad, vilket innebär att träet inte kan ta åt sig mer vatten.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten (FK) överstiger 17 %.

Fuktskadorna har uppstått av läckage via rör för väggvattenutkastaren i pannrum. Rekommenderar att lämplig fackman kontaktas för kontroll av omfattning samt åtgärd.



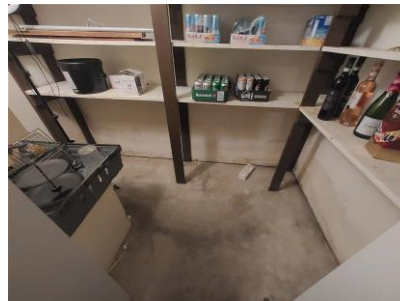
Försäkringsbesiktning

Källarplan / Matkällare



- Mikrobiell lukt känns vid golv- väggvinkeln.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.

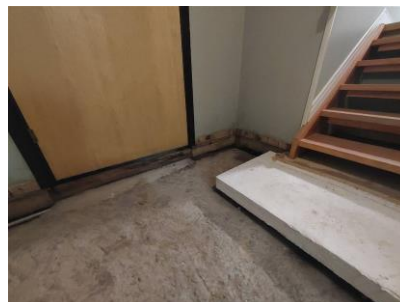


Källarplan / Hall



- Fuktskadade väggkonstruktioner.

Se vidare under anmärkning "Källarplan - Allmänt". Se även under upplysningar i början av protokollet.



Källarplan / Pannrum



- Rör till väggvattenutkastaren i pannrum har brustit.

Rekommenderar att rörläggare kontaktas för byte av dessa rör.

Se även under upplysningar i början av protokollet.

Försäkringsbesiktning



- Kalkutfällning noteras på källarvägg.
- Fuktskadade trädetaljer noteras.

Kalkutfällning och de fuktskadade trädetaljerna beror på läckaget från rör till väggvattenutkastaren, se även under upplysningar i början av protokollet.



Källarplan / Hobbyrum



- Fuktskadade väggkonstruktioner.

Se vidare under anmärkning "Källarplan - Allmänt". Se även under upplysningar i början av protokollet.



Källarplan / Tvättstuga



- Puts- och färgsläpp finns på källarväggar.

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

För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Våtrum (ej färdigställt)



- Fuktskadade väggkonstruktioner.

Se vidare under anmärkning "Källarplan - Allmänt". Se även under upplysningar i början av protokollet.



Källarplan / Bastu (ej färdigställt)



Inget att notera.

Källarplan / Passage



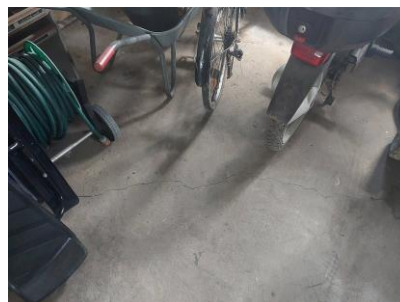
Inget att notera.

Garage / Allmänt



- Spricka/or finns i betongväggen vid trappuppgång och i betongplattan i garage.

Rekommenderar lämplig fackman för kontroll av orsak och omfattning.



68298045

Försäkringsbesiktning

Vid kontroll av väggssyllar uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten uppmättes till 18 %.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten (FK) överstiger 17 %.

Går inte att se ev. underliggande fuktskydd, då syllen är motgjuten.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Casper Backman
Besiktningsteknikers underskrift

Casper Backman
Namnförtydligande

Uddevalla
Kontor

2024-05-30
Datum

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. 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

Anlöpta/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
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.
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).
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 värmeisoleringsegenskaper. 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.
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 bräder 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.)

68298045

Försäkringsbesiktning

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.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning en försäkring mot dolda fel 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. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

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.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika 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.

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 att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukt relaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

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

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.

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.

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, altaner, uterum, andra markanläggningar 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.

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

Försäkringsbesiktningen innefattas av 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.

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 omedelbart 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-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation 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.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra 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 där om 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.

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. Fuktkanalen kan vara svår 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 ytterväggar 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 ytterväggar kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärre 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.

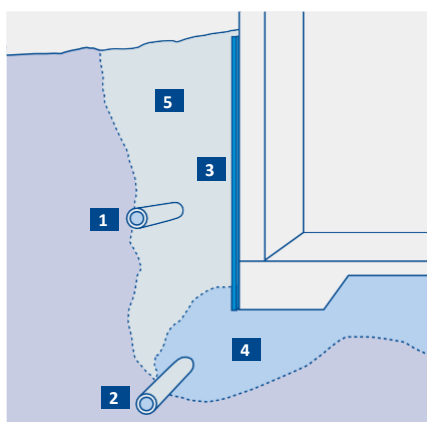
Att tänka på

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

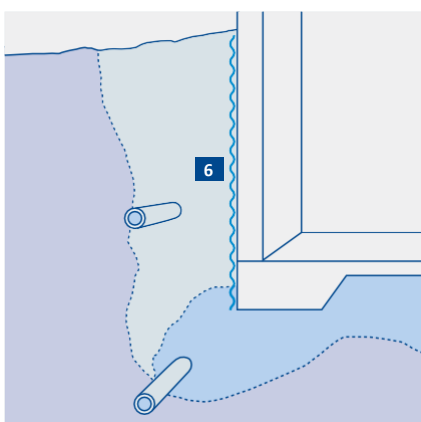
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



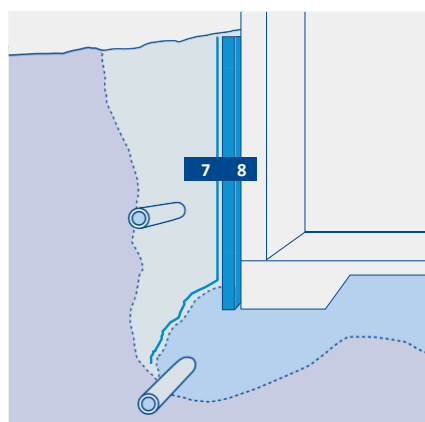
Fuktspärre med asfaltstrykning

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



Fuktspärre med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärre med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

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.

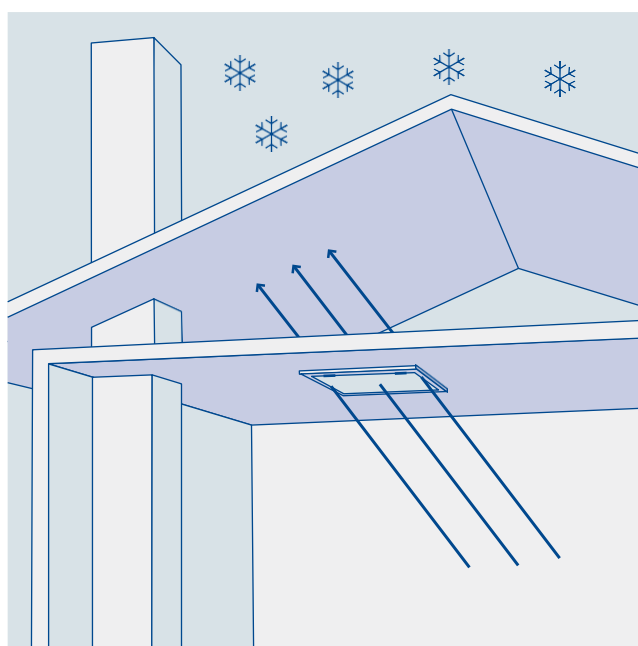
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.