

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Vanneberga 34:106	
Fastighetsadress: Landövägen 486	
Postnummer: 291 69	Ort: Fjälkinge

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-05-17	Protokollnummer: 68271485
Temperatur: 14 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Karlsson	
E-post: a.karlsson@anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Agneta Nilsson, Fastighetsägare Son till fastighetsägaren. Jenz Mårtensson, Mårtensson Mäklare AB	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Landövägen 486, Fjälkinge finner vi denna trevliga villa ursprungligt byggd i 1-plan med källare. Bostaden har genom åren genomgått flertalet renoveringar/moderniseringar. Man har bland annat byggt till en vinkel på bostadens baksida i 1-plan med kryppgrund samt inrett vinden ovan originalbyggnaden till loft med sovrum/ ateljé.

Vad kan ni förvänta er av ett äldre hus? 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.

Då inga större renoveringar har utförts på bostaden i närtid finns givetvis en del åldersrelaterade brister. Som ny fastighetsägare bör man känna till om de noteringar som gjordes för yttertaket samt angående våtutrymmena som är äldre och det börjar bli tid för renovering. Utvändigt finns ett underhållsbehov på både fasad, fönster och dörrar. Ser man protokollet som en del till en åtgärdslista kommer detta bli ett mycket trevligt hus med en av Skånes bästa utsikter över Hanöbukten.

Mer om de noteringar som gjordes vid besiktningen står att läsa vidare om i rapporten. Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka en tid så ringer jag upp. Enklare frågor får ni gärna skicka till min mail a.karlsson@anticimex.se.

Med vänlig hälsning Andreas Karlsson.
Besiktningstekniker Anticimex Kristianstad

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: 1957	Fönster: 2 och 3-glas isolerfönster och 2-glas kopplade fönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad: Ca 1996: Ansöktes bygglov för takkuporna.	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med inrett loft och källare.	Värmesystem: - Luft/vattenvärmepump med vattenburna radiatorer - Eldstad. - Direktverkande el via radiatorer.
Taktyp, takbeläggning: - Originalbyggnad: Sadeltak med underlagstak av råspont, papp, läkt och takpanneprofilerad plåt. - Vinkeln: pulpettak med, råspont, papp, läkt, falsat plåttak och korrugerad plåt. - Burspråk: Falsat plåttak. - Takkupor med råspont och takpapp.,	Grundkonstruktion: Källare och kryppgrund med betongbjälklag.
Stomme, material: Trästomme ovan mark och murad stomme i källaren.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående/ liggande träpanel	Garage: Fristående garage med betongplatta på mark, murad stomme med puts och ett sadeltak klätt med eternitplattor.

Övrigt:

- Jordfelsbrytare finns inte installerad i bostaden.
- Eldstad är sotad och godkänd för användning.
- Då taket ovan originaldelen består av parallelltaktyp har utrymmet mellan yttertak/innertak inte gått att kontrollera.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare har ägt fastigheten sedan 1995 och lämnade följande uppgifter:

- 1996: Byttes yttertak med ny takpapp, läkt och takplåt ovan originaldelen.
- Byggdes utvändigt trädäck och några nya isolerglasfönster monterades.
- Renoverades badrummet.
- 1998: Monterades ny garageport.
- 2013: Installerades luft/ vattenvärmepumpen av fackman.
- Tilläggsisolerades vinden ovan vinkeln av fackman.
- Förstärktes golvbjälklaget till ateljén på övre plan genom eget arbete då golvsvikt förekom.
- 2015: Lades nytt plåttak ovan vinkeln av fackman i privat regi.

Övriga upplysningar:

- Pump till grundvatten finns i trekammarbrunnen.
- Nytt avlopp är beställt till fastigheten av Jämstorps Entreprenad AB.

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

Utvändigt / Markförhållanden



- Marken lutar mot huset.
Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.

- Växter finns i anslutning till byggnaden.
När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion. Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

- Kondensvattnet från luft/vattenvärme pumpen samlas upp i ett kärl under utedelen. Viktigt att kärlet töms regelbundet för att undvika översvämning och att vatten rinner in mot grundmuren.



Utvändigt / Sockel



- Sprickor finns i sockel.
Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador. Detta är vanligt förekommande och bedöms inte lett till några följskador.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Trapp



Entrétrappan är sprucken och i behov av renovering. Vi rekommenderar att murare/fackman kontaktas som kan kontrollera orsak samt hjälpa er med rätt typ av åtgärd.



Utvändigt / Trädäck



Trädäcket är i behov av olja/underhåll samt finns en del rötskadad trall som bör bytas ut. Vid osäkerhet kring åtgärd bör fackman kontaktas.

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av underhåll/ målning samt finns några rötskadade panelbrädor som är i behov av byte. Fasadbeklädnad och 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. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut och att bakomliggande färg skrapas bort.



Utvändigt / Dörrar



- Dörrar 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 dörr rekommenderas målning och underhåll.

- Tröskelblecket till altandörr mot syd har bakfall vilket lett till fuktpåverkan av tröskeln samt saknas tröskelbleck till entrédörr och balkongdörren.



Försäkringsbesiktning



Altandörr från vinkeln, uterumsdörr (den blå) samt tröskel till källardörren är rötskadad. Vi rekommenderar att fackman kontaktas som kan hjälpa er med rätt typ av åtgärd.



Utvändigt / Fönster



- Fönster är i behov av målning/underhåll, dropplist till fönster på burspråket har lossnat och några fönsterbågar har rötskador. Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. Vi rekommenderar att skadade fönster byts ut innan målning/underhåll utförs.

- Bostadens isolerglasfönster är äldre.

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

- Fönster på övre plan mot öst (vattnet) har skadat fönsterglas. Vi rekommenderar att skadad fönsterkassett byts ut.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

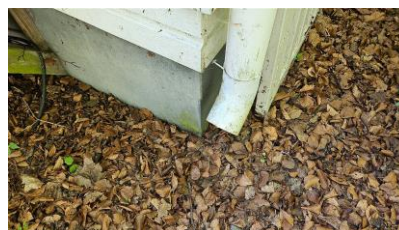


- Stuprör är inte anslutet till markledning och avslutas intill grunden. Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador/ fuktgenomslag i källaren.

- Hängrännor är skräpfyllda.

Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över. Viktigt att hängrännorna rensas regelbundet minst 2 gånger om året.

- Hängrännor/stuprör saknas på verandan. Vi rekommenderar att hängrännor/stuprör monteras.




Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Balkong

 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.


Utvändigt / Tak

 Yttertaket på originalbyggnaden har besiktats från mark och från takstege. Från dessa platser kunde följande noteras:

- Avluftningsröret samt skorstensplåten ansluter bristfälligt mot takplåten.
- Några ståndskeivor till takkuporna har släppt från sin infästning.
- Foamtätning saknas mellan takplåtens profil och fönsterbleck.
- Rännviden mellan originalbyggnad samt vinkel är felaktigt utförd.
- Takpappen ovan takkuporna är äldre.
- Vindskiva mot öst har rötskador och vindskiveplåten har släppt i ovankant.

Ovanstående noteringar innebär att yttertaket har ett nedsatt skydd med ökad risk för takläckage. Vi rekommenderar att takfackman kontaktas för att hjälpa er med lämplig typ av åtgärd. I samband med åtgärd är det viktigt att underliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följskador.




 På yttertaket ovan vinkeln noterades följande:

- Taktäckningen är inte anpassad till taklutningen vilket medför en försämrade avrinning med ökad risk för takläckage vid anslutningar samt infästningspunkter. Vid besiktningstillfället noterades också en del skräp uppe på taket som bör städas bort.
- Tätningsskiva saknas mellan takanslutningen mellan den falsade plåten ochnockplåten. Risk finns att vatten/ snöyr kan blåsa in och orsaka fuktpåverkan av underliggande konstruktioner.



Utvändigt / Nockvind ovan vinkeln

 Vindsutrymmet kunde inte besiktas i sin helhet då landgång saknas samt är luckan för liten. Från vindsluckan noterades inga avvikelser och fuktkvoten i takkonstruktionen uppmättes till 9,3%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när större lucka öppnats upp samt att landgång monterats.

68271485

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sidovindar



Sidovindarna har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när inspektionsluckor installerats. Mindre luckor finns till två av sidovindarna där musgift placerats.

Utvändigt / Uterum



Rötskada i svallbräda. Vid besiktningen uppmättes torra fuktvärden. Vi rekommenderar att rötskadad bräda byts ut vid framtida takomläggning.

Utvändigt / Krypgrund



Krypgrund har inte gått att besikta i sin helhet då den är fylld med lösöre. Från luckan noterades följande:

- Bjälklaget i grunden är av betong vilket är bra då denna konstruktion är mer fukttålig än ett traditionellt bjälklag av trä. Vid luftfuktighetsmätning i grunden uppmättes en RF (relativ luftfuktighet) på 65,8% vid en temperatur av 16,1°C. Risk för mikrobiell påverkan av organiska material sker när fuktkvoten överstiger 75%.

- Mittbalk i grunden är utav blåbetong. Denna typ av lättbetong kan i vissa fall innehålla radon. Vi rekommenderar att radonmätning utförs, för att säkerställa att bostaden har lågt värde.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning av hela krypgrunden när den är tillgänglig och urplockad.



Utvändigt / Garage



Garaget är av enklare standard och det noterades följande:

- Skador /otätheter i takbeklädnaden av eternit. Risk finns att detta kan orsaka fuktskador i underliggande konstruktioner.
- Växter finns intill byggnaden.
- Hängrännor/stuprör saknas på garagets norra sida.
- Portar är i behov av målning/underhåll.
- Garagets insida har inte gått att besikta på grund utav lösöre.

Vi rekommenderar att fackman/ snickare kontaktas som kan hjälpa er med åtgärd till ovanstående noteringar. I samband med åtgärd är det viktigt att kringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följskador. I fuktsynpunkt är det bra att garaget har en murad stomme då denna är mindre benägen att drabbas av fuktskador.



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt hela huset



Tilluftssventiler saknas i bostadens sovrum/allrum och mikrobiell påväxt förekommer på fönsterbladen på övre plan. Eftersom friskluftsventiler inte finns, försämras möjligheten för självdraget att fungera. Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för att undersöka och säkerställa ventilationssystemets funktion. Orsaken till påväxten beror troligtvis på att rullgardinerna varit nere vilket lett till försämrade ventilation och att det blivit för tätt.



Entréplan / Entré



Inget att notera.

Entréplan / Hall/ allrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



- Fuktskydd saknas 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 fuktskydd. Vi rekommenderar också att avloppsslangen från diskmaskinen förankras.

- Spår efter läckage på avloppets skarvar samt är plugg till avloppet öppet vilket tillåter avloppslukt att leta sig upp i vaskskåpet. Se pilar.



- Del av silikontätning saknas mellan vask/ bänkskiva. Rekommenderar att ny tätning appliceras.

- Spår efter äldre fuktskada i golvet framför kylan. Torra fuktvärden uppmättes vid besiktningen. Fastighetsägaren uppger att skadan orsakades av den äldre kylan.



Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Matplats

✓ Inget att notera.

Entréplan / Sällskapsrum/ matsal

✓ Inget att notera.

Entréplan / Badrum

🔍 Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Korridor

✓ Inget att notera.

Entréplan / Sovrum

✓ Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Ovanstående notering innebär att det börjar bli tid för renovering.

- Fönster är olämpligt placerat vid badzon och riskerar att vattenbegjutas. För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning med exempelvis ett draperi.

- Formförändring noterades i badrumsinredningen. Torra fuktvärden indikerades vid besiktningen.

Ovanstående noteringar innebär att det börjar bli tid för renovering av utrymmet.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Garderob

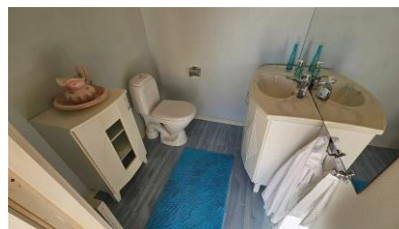


Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Olämplig golvbeklädnad i utrymmet. Om golvet fuktpåverkas kan detta resultera i formförändring samt fuktskador. Vid framtida renovering är det krav på tätskikt på golvet samt bör ett fukttåligt golv läggas in.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Tv-rum



Inget att notera.

Övre plan/ loft / Allrum

Rinmärken på murstocken. Läs vidare under punkten Utvändigt-Tak angående brister i plåtanslutningar.



Övre plan/ loft / Förråd



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.
Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Övre plan/ loft / Ateljé



Inget att notera.

Övre plan/ loft / Sovrum



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt hela källaren



I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar. Det utvändiga fuktskyddet är äldre och kan ha en nedsatt funktion pga. dess ålder. Det är inte alltid det viktigaste att omdränna en källare av denna typ om man inte upplever stora problem med fuktgenomslag på ytterväggarna. Utan det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, tapeter, linoleum/plastgolv, täta vägg/golvfärger, trälistor m.m) mot källarens ytterväggar samt golv då dessa ytor har en naturlig fuktpåverkan utifrån som kan leda till att avvikande lukt uppstår som kan sprida sig vidare till boendemiljön. Det är också viktigt att källaren hålls uppvärmd och eventuellt kan en avfuktare användas för att förbättra klimatet i källaren.

De ytskikt som lämpar sig i en källare av denna typ är puts på ytterväggar som målas med lämplig färg (exempelvis silikat) och på golven är det bra om man har rent betonggolv alternativt målat med rätt typ av färg eller beläggning med klinker.

Källarplan / Trapp

Laminatgolv mot betongplattan och tapet mot källarväggen. Läs vidare under punkten allmänt hela källaren angående risken med organiska / täta ytskikt mot källarens golv/väggar.

Källarplan / Passage/ källarentré



Inget att notera.

Källarplan / Bastu/ dusch



- Bristfällig elkoppling. Vi rekommenderar att elektriker kontaktas som kan hjälpa er med rätt typ av åtgärd.

- Duschkabin finns i utrymmet. Om man fortsatt vill använda utrymmet som duschutrymme är det viktigt att man använder duschkabin för att inte fuktbelasta väggar/golv vilket annars kan resultera i putssläpp.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Pannrum



- Skvallerröret från varmvattenberedare bör ledas ner direkt till golvbrunnen för minskad fuktbelastning av källargolvet.

- Säkringshuvar saknas i elcentralen. Montera säkringshuvar i elcentralen.

Källarplan / Tvättstuga



Utrymmet kunde inte besiktigas i sin helhet då det delvis är fyllt med lösöre. Från de delar som gick att kontrollera noterades följande:

- Tät plastmatta mot golvet och skada i golvmattan och mattsläpp runt golvbrunnen.

Läs vidare under punkten Allmänt hela källaren angående risken med täta ytskikt mot källarens golv/väggar.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning av hela utrymmet när det är tillgängligt.



Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Klädkammare



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Källarplan / Matkällare



Vid inträde i utrymmet upplevdes avvikande lukt. Vid besiktningen gick det inte säkerställa vad lukten berodde på. För att kontrollera lukstens orsak/ omfattning rekommenderas en vidare undersökning. Troligtvis kan lukten bero på äldre mat/ lösöre som har förvarats/förvaras i utrymmet.

Källarplan / Förråd/ kontor



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Karlsson
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2024-05-19
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. 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.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsiktor 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 kryppbart (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 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.
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 kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

68271485

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. Besiktningssuppletet 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* 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 provhåltagning 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 besiktningsstillfället. 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.

Krypgrund

Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

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

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

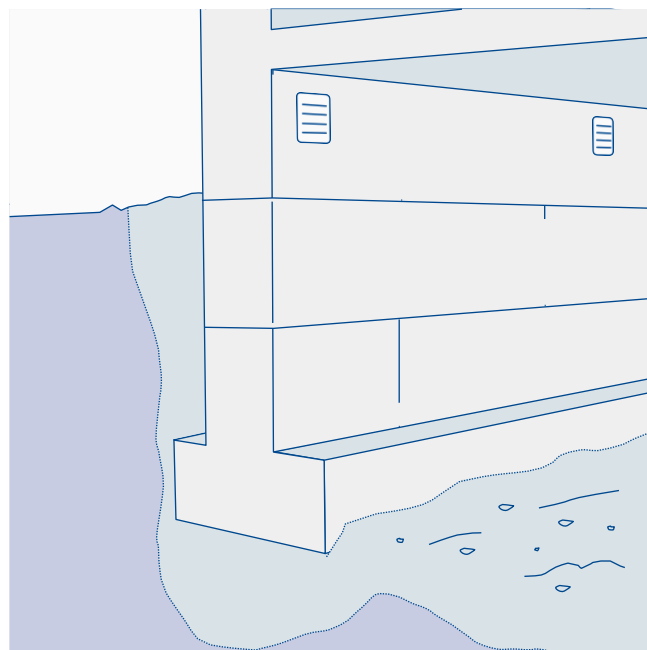
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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

Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

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

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



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

En avfuktare håller luftfuktigheten låg

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

Tips

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

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. Fuktkan 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 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 fuktspärri 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.

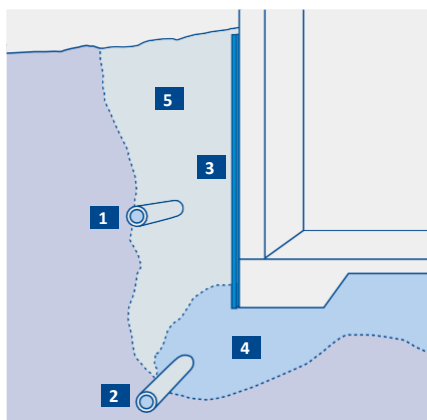
Att tänka på

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

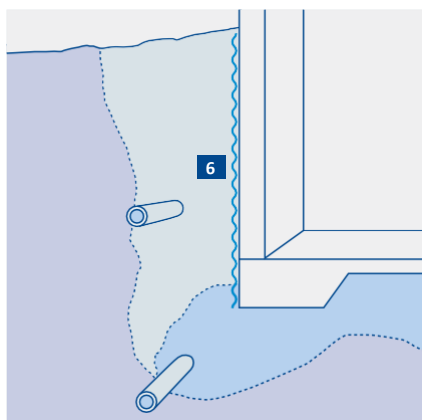
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



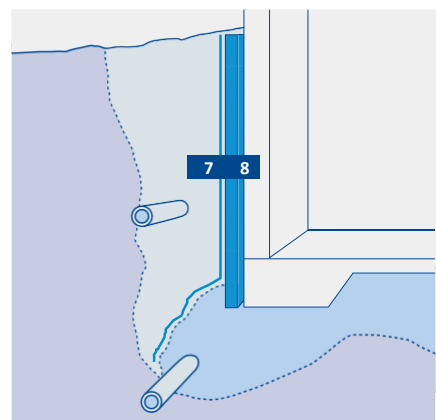
Fuktspärri med asfaltstrykning

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



Fuktspärri med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärri med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva