

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Fastighetsbeteckning: Rodret 5 | |
| Fastighetsadress: Koggvägen 18 | |
| Postnummer: 296 37 | Ort: Åhus |

Anticimex uppgifter

| | |
|---|------------------------------|
| Besiktningdatum: 2024-10-14 | Protokollnummer: 68568618 |
| Temperatur: 10 °C | Väderlek: Halvklart |
| Tekniker: Andreas Karlsson | |
| E-post: a.karlsson@anticimex.se | |
| Kontor: Kristianstad | |
| Närvarande: Fastighetsägarna Jenz Mårtensson, Mäklare | |

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Koggvägen 18 i Åhus hittar vi detta trevliga 1½-planshus från 1978, byggt på kryppgrund. Huset har genom åren skötts väl av de nuvarande ägarna, och bostaden bedöms överlag att vara i gott skick. En mer omfattande renovering genomfördes år 2010, då bostadens interiör moderniserades. Vid detta tillfälle uppdaterades bland annat ytskikten, delar av planlösningen omarbetades, köket renoverades och en bastu byggdes. Dessa uppgraderingar har gett bostadens insida ett modernt intryck. Utöver dessa renoveringar har fastigheten även anpassats för att möta dagens hållbarhetskrav. År 2022 installerades solceller vilket är ett betydande steg mot ökad energieffektivitet och minskade driftskostnader.

De flesta noteringarna i protokollet är åldersrelaterade och får till stor del anses vara förväntade. Som ny fastighetsägare är det viktigt att vara medveten om att kryppgrunden är en känd riskkonstruktion och att man bör hålla ett öga på den för att undvika eventuella framtida skador. Utvändigt finns det ett visst underhållsbehov kring fönster och trädetaljer samt mossa på takpannorna, som rekommenderas att till under våren. Dessutom bör man känna till att våtutrymmena i bostaden är av äldre datum, vilket innebär att de inom en överskådlig framtid kommer att behöva renoveras för att leva upp till dagens standard och krav. Mer om detta står att läsa vidare om i protokollet. Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-7906440 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 kryppunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

| | |
|--|---|
| Byggnadsår: 1978 | Fönster: 3- glas isolerfönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: | Ventilation: Mekanisk frånluft (F) |
| Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan | Värmesystem: Luft/luftvärmepump, vattenburen el och kamin |
| Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med träfiberskiva typ masonit, läkt och betongpannor. Takkupan är byggd med underlagstak av råspont, papp, läkt och betongpannor., , | Grundkonstruktion: Krypgrund |
| Stomme, material: Trä | Terrängförhållanden: Trädgårdstomt |
| Fasad: Tegel och stående träpanel på gavelpetsarna | Garage: Fristående garage med betongplatta på mark,träregelstomme klädd med stående träpanel och låglutande papptak. |

Övrigt:

- Jordfelsbrytare finns installerad i bostaden.
- Eldstaden är sotad och godkänd för användning.
- Fiber finns installerat i bostaden.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare har ägt fastigheten sedan 1990 och lämnade följande uppgifter:

- 2001: Installerades elpannan.
- 2005: Installerades kaminen av eldabutiken.
- Ca 2010: Byttes papptaket på garaget då takläckage förekommit. Håltagning i taket finns i förrådsdelen efter skadan. Dan tak utförde åtgärd.
- 2000: Upptäcktes fuktskada i badrummet på övre plan. Trygg-Hansa reglerade skadan och återställning utfördes av förtroendebyggare.
- 2003: Upptäcktes fuktskada i badrummet på entréplan. Skadan orsakades av kommodens avlopp. Trygg-Hansa reglerade skadan och förtroendebyggare utförde återställning. Kort efter färdigställning upptäcktes läckage från rördragning vilket fick åtgärdas.
- 2010: Utfördes renovering/ modernisering av bostadens ytskikt och planlösningen mellan kök/ hall öppnades upp.
- Renoverades tvättstugan med nya ytskikt och klinkergolv lades ovan den äldre mattan i tvättstugan.
- Renoverades köket.
- Del av sovrum norr på entréplan gjordes om till befintlig bastu. Arbetet utfördes av Per Persson lokal fackman.
- 2017: Byttes delar av panelen samt vindskivor på gavel mot sydväst. Arbetet utfördes av Mogors Bygg AB.
- Installerades ny varmvattenberedare av fackman.
- 2019: Installerades ny garageport av garageportexperten.
- 2020: Installerades luft/ luft-värmepump av Everöds Elbyrå.
- 2022: Monterades solceller av Svea solar. Innan solceller installerades kontrollerades taket av lokal snickare.
- 2024: Öppnades lucka upp till kryppgrunden för att möjliggöra inspektion. Arbetet utfördes av Mogors Bygg AB
- Monterades ny dagvattenkassett till stuprör mot norr/ syd.
- Lades ny nocktätning och läkt till pannor förankrades. Arbetet utfördes av Mogors Bygg AB.

Övrig upplysning.

- Punkterade isolerkassetter har bytts ut löpande genom åren.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden. Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Rekommenderar att kondensvattnet leds bort.

Utvändigt / Sockel



- Sprickor, mindre otätheter vid grundmurens ventiler och putsläpp finns i sockel. Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador och är vanligt förekommande vi rekommenderar att lös puts knackas ner innan putslagning utförs.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Mindre putssläpp förekommer mellan tegelfasad och dörr/fönsterkarm. Vi rekommenderar att tätning utförs.



Utvändigt / Dörrar



Dörrar är i behov av bättringsmålning. Rekommenderar att underhåll utförs till våren.

Utvändigt / Fönster



- Fönster är i behov av målning/underhåll. Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

- Överbleck saknas ovan fönster på den nordöstra gaveln. Avsaknad av bleck ovanför fönster medför en ökad risk att vatten blir stående ovan fönsterfodret vilket på sikt kan leda till rötskador.

- En del av bostadens isolerglas 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. Några av fönsterkassetterna i bostaden har bytts ut.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Hängrännor/stuprör läcker vid ändlock/skarvar. Läckage från hängrännor/stuprör medför ofta en ökad fuktbelastning av underliggande konstruktioner. Vi rekommenderar att skarvar/ ändlock tätas samt att takavvattningen byts ut vid en framtida takomläggning.

- Tips: Viktigt att lövsilar samt hängrännor regelbundet rensas från tallbarr.



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 har besiktats från mark samt från takstege. Från dessa platser kunde följande noteras:

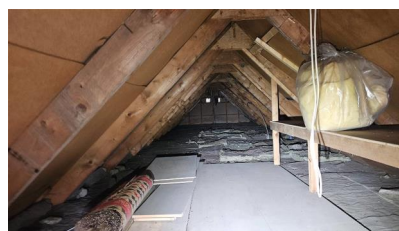
- Yttertaket är äldre. Takpannor och plåtdetaljer har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.
- Mossa/ skräp finns på takpannorna. Vi rekommenderar att mossan skrapas bort för förbättrad takavrinning samt enklare kontroll av takpannorna för att upptäcka om någon skulle vara i olag/sprucken.
- Nocktätning på den sydvästra gaveln är i olag och ansluter dåligt mot takpannor. Fastighetsägarna uppger att Mogors Bygg AB kommer kontaktas för åtgärd innan bostad säljs.
- Vindskiva på takkupan på baksidan är i behov av målning/underhåll.



Utvändigt / Vind



Vinden har inte gått att kontrollera i sin helhet då landgång enbart är lagd på halva vinden. Skall vinden gå att kontrollera i sin helhet behöver landgång läggas över hela vindstrymmet.



Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 13,1 %. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.



Underlagstaket består av träfiberskivor och det noterades fuktfläckar samt några skivor som börjat bågna ner. Eftersom underlagstaket består av träfiberskivor utan yttre täckning av papp under takbeklädnaden, finns risk vid ogynnsam väderlek att regnvatten/snö tränger in i skivskarvar med läckage på vindsutrymmet som följd. Med tiden kan även träfiberskivorna drabbas av fuktskador. Som ny fastighetsägare kan man med fördel ringa in fläckarna på skivorna för att enklare hålla dem under uppsikt. Denna notering angående underlagstaket gäller även för sidovindarna.



Utvändigt / Övriga sidovindar



Vid kontroll av sidovindarna uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i takbjälkar uppmättes till 14,6-15,1 %.

Utvändigt / Sidovind syd



Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

Utvändigt / Uterum



Uterummet är av enklare standard och har ett renovering/underhållsbehov. På uterummet noterades brister som bland annat: Takläckage, sättning i mitten av uterumstaket och rötskador/underhållsbehov av fasad/trädetaljer. Ovanstående noteringar innebär att det är tid för renovering av utrymmet. Vi rekommenderar att snickare kontaktas som kan hjälpa er med lämplig åtgärd.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund



- Vid nedgång i krypgrunden upplevdes lukt som påminner om träskyddsmedel och asfboardskiva. I grunden finns träskyddsbehandlat virke samt asfboardskiva som håller uppe isolering. Vid besiktningstillfället upplevdes normal lukt i bostaden. Risk finns dock att lukt från grunden kan nå boendemiljön vid eventuella förändringar med bostadens ventilation/ förändrade tryckförhållanden.

- Vid fuktkvotmätning i grunden uppmättes låga fuktvärden. Fuktkvoten uppmättes till 15,2%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%. På regler noterades mindre mängd påväxt. Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt varierar i fuktighet över årtiderna. Under sommarhalvåret är fuktigheten oftast som högst och lägst under de kalla månaderna. Vanlig typ av åtgärd i liknande grunder är att en avfuktare installeras för att styra luftfuktigheten. Vissa avfuktare kan också skapa ett undertryck vilket försvårar för lukt från grunden att nå boendemiljön.

- Organiska material finns i kontakt med markytan. Vi rekommenderar att markytan städas ren samt regler under avloppsrören byts ut mot oorganiska stöttor.

- Droppläckage från rensbrunn på avloppsstam.

Vi rekommenderar att fackman kontaktas för vidare kontroll/åtgärd till ovanstående noteringar.




Del av blindbotten har rivits ner i samband med fuktskadan i ovanliggande badrum 2003. Vi rekommenderar att ny blindbotten återmonteras.




Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Garage utvändigt


-  - Äldre plåtdetaljer på yttertaket är inte utbytta i samband med takrenoveringen och äldre otäta skruvhål finns. Risk finns att regnvatten kan ta sig ner i takkonstruktionen via skruvhålen och orsaka fuktpåverkan. Rekommenderar att tätning utförs av skruvhålen.
- Växter finns i anslutning till garagefasaden. Vi rekommenderar att växtlighet intill fasadpanelen plockas bort.
- Trädetaljer, panel, dörrar och fönster har ett generellt målnings/underhållsbehov vilket bör utföras till våren.




Utvändigt / Garage invändigt

-  Stora delar av garaget var fyllt med lösöre vid besiktningen och utrymmet har därför inte gått att kontrollera i sin helhet. Vid besiktningen noterades fuktuppsug i nederkant gipsskiva i vägg mot sydväst och förhöjda fuktvärden uppmättes. Troligtvis beror detta på att gipsskivan avslutas i kontakt med betongplattan och fukt från betongplattan suggs upp i nederkant gipsskiva. Vi rekommenderar att fackman kontaktas som kan kontrollera orsak/omfattning samt hjälpa er med lämplig åtgärd.




-  I förrådsdelen finns hål upptaget i innertaket. Detta öppnades upp då takläckage förekommit innan takpappen byttes ut 2010. Vid besiktningen uppmättes torra fuktvärden.


Entréplan / Entré

-  Inget att notera.

Entréplan / Passage

-  Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

-  Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Matrum

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Kök

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



Entréplan / Tvättstuga

- ⚠ Klinkergolv med vätskebaserat tätskikt har lagts ovan den äldre plastmattan.
Eftersom funktionen, som innebär att tätskiktet (plastmattan) ska vara vattentätt, kan vara nedsatt på grund utav ålder finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.
- ✓ - Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.
- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Sovrum öst

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Hemmakontor

- ✓ Inget att notera.
Luckan till krypgrunden finns i garderoben i utrymmet.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



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

- Golvbrunnen är inte utbytt i samband med renovering. Risk finns att det nya tätskiktet inte har kunnat anslutas till golvbrunnen på ett tätt sätt vilket medför ökad risk för skada. Silvertejsremsa har monterats ovan renspluggen då det var något otätt.

- Lågpunkter förekommer på golvmattan under badkaret. Detta medför risk för att vatten blir stående i golvets lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar/ kalkfläckar samt att "unken" lukt uppstår.



- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

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



Entréplan / Bastu



Inget att notera.

Övre plan / Allrum



Inspektionslucka finns till vatten samt ventilationsrör. Vi rekommenderar att en läckagevarnare installeras i utrymmet för att snabbt upptäcka ett eventuellt läckage.



Övre plan / Hall



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / 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 som följd.

- Golvbrunnen är inte utbytt i samband med renovering och klämring som ska ansluta tätskiktet i brunnen finns ej. Läs vidare under punkten Entréplan-Badrum angående risken med ej utbytt golvbrunn.

- Dörren är placerad vid duschzon. Risk finns att dörrkarm/ foder kan utsättas för fuktpåverkan vid användning av duschen. Viktigt att man befintligt duschdraperi används.

- Värmerör till handdukstork är uppdragna genom golvet och för nära väggen. Risk finns att tätskiktet inte gått att ansluta runt rören på ett tätt sätt.

- Golvlutningen utanför duschzon är bristfällig och lågpunkter förekommer. Läs vidare under punkten Entréplan-Badrum angående golvlutning.



Ballofix till varmvattenledning handfat läcker. Fastighetsägaren uppger att rörmokare är kontaktad och kommer utföra åtgärd innan bostaden säljs.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan / Sovrum öst



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum norr



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Karlsson
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2024-10-16
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 golvsikvor 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. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan. |
| Relativ fuktighet (RF) | Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt. |
| 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.) |

68568618

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 besiktning genomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktning genomgång 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 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 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.

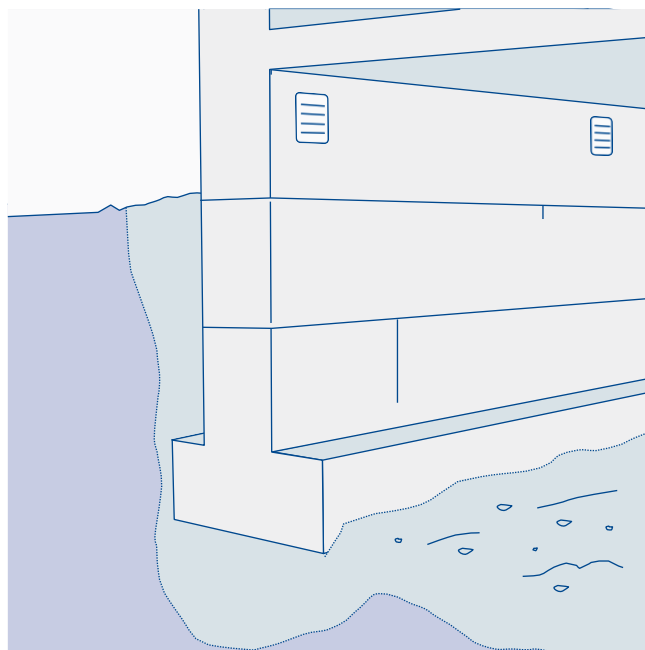
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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 värmetillskott. 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 krypgrunden, kontakta oss på 075-245 10 00.