

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Fjällbo 1:96	
Fastighetsägare: Kim & Magdalena Kanger	
Fastighetsadress: Fjällbo Selknä 155	
Postnummer: 741 77	Ort: Uppsala

Uppdragsgivare

Namn: Kim Robert Kanger	
Adress: Fjällbo Selknä 155	
Postnummer: 74177	Ort: Uppsala

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2023-12-21	Protokollnummer: 68011793
Temperatur: - 2 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Christoffer Borefur	
E-post: c.borefur@Anticimex.se	
Kontor: Uppsala	
Närvarande: Kim & Magdalena Kanger	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Anmärkningar av positiv karaktär är bland annat att yttertaket för det tidigare fritidshuset lades om år 2023 där även kassetterna i fönsterna för huvuddelen byttes ut samma år. Vidare har solceller installerats 2022, och två ny luft/luftvärmepumpar har monterats 2022 respektive 2016. Därtill drogs elen om i det äldre fritidshuset 2014.

En notering som särskilt bör påtalas är att fuktvärden över 30 procent uppmättes lokalt pånockvinden där även mikrobiell påväxt finns, vilket är ett tecken på att vindsutrymmet tillförs fukt inifrån bostaden. Förslagsvis kan en ventilationsentreprenör alternativt ett fuktutredningsföretag kontaktas för kontroll och förslag på åtgärd.

Vidare är yttertaket äldre för huvuddelen och har därmed ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta betyder nödvändigtvis inte att taket inte längre fungerar, men det bör planeras inför en framtida omläggning. Ett sätt att hålla taket under uppsikt är att genomföra egenkontroller av vindsutrymmena efter eventuella avvikelser som skulle tyda på att taket är bristfälligt.

Om ni har frågor är ni välkomna att kontakta mig som besiktningstekniker genom att ringa eller mejla. Vid mejl, ange gärna aktuell fastighetsadress och ditt telefonnummer, så kontaktar jag er inom kort.

Hälsningar,

Christoffer Borefur
Telefon: 073-047 98 72 | E-post: c.borefur@anticimex.se
Anticimex Uppsala

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: 1977 / 1969	Fönster: <ul style="list-style-type: none"> Huvuddel: 3-glas isolerfönster Tidigare fritidshus och tillbyggnad: 2-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2014	Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1 ½-plan	Värmesystem: <ul style="list-style-type: none"> Luft/luftvärmepumpar Direktverkande el Braskamin
Taktyp, takbeläggning: <ul style="list-style-type: none"> Huvuddel: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor Tidigare fritidshus: Pulpettak, råspont och papp Tillbyggnad: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och TPR-plåt 	Grundkonstruktion: <ul style="list-style-type: none"> Huvuddel: Betongplatta på mark Tidigare fritidshus och tillbyggnad: Plintgrund med golvbjälklag av organiskt material
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående dubbelgarage och förråd

Övrigt:

-

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar och handlingar lämnade av fastighetsägare som förvärvade fastigheten år 2000:

- 1969 - Det tidigare fritidshuset byggdes
- 1977 - Tidigare fritidshus revs och nuvarande villa byggdes
- 1995 - Altanen byggdes
- 2000 - Golvkonstruktionen på entréplan revs och en ny byggdes med Nivell-system (utan fläkt)
- 2000-talet - Nockvinden för huvuddelen tilläggsisolerades
- 2000 - Bad- och duschrummet på entréplan renoverades
- 2000 - Tvättstugan renoverades
- 2001 - Ett nytt takfönster installerades
- 2002 - Braskaminen installerades och skorstenen byttes ut
- 2008 - Ny varmvattenberedare installerades
- 2008 - Den mekaniska frånluftsventilationen installerades från att tidigare vara självdragsventilation
- 2010 - Duschrummet på övre plan renoverades
- 2013 - Elpatronen i varmvattenberedaren byttes ut
- 2014 - Tillbyggnaden som byggde ihop tidigare fritidshus med villan byggdes
- 2014 - Ytterväggarna för det tidigare fritidshuset tilläggsisolerades och ny panel monterades
- 2014 - Fönsterna och ytterdörren i det tidigare fritidshuset byttes ut
- 2014 - All el drogs om i det tidigare fritidshuset och ny elcentral installerades med jordfelsbrytare
- 2014 - Nytt kök installerades
- 2016 - Luft/luftvärmepumpen i huvuddelen installerades
- 2021 - Betongpannorna för huvuddelen tvättades och behandlades för mosspåväxt
- 2021-10-06 till 2021-12-14 - Långtidsmätning av radon genomfördes där årsmedelvärdet uppmättes till 90 Bq/m³
- 2022 - Luft/luftvärmepumpen i det tidigare fritidshuset/tillbyggnaden installerades
- 2023 - Kassetterna i de flesta fönsterna i huvuddelen byttes ut
- 2023 - Yttertaket för det tidigare fritidshuset försågs med ny papp, plåtdetaljer och isolering
- 2023 - Elcentralen i huvuddelen byttes ut

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

Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta kan medföra ökad fuktbelastning mot grunden. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

Mindre växtlighet finns i anslutning till byggnaden.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Plintgrund, äldre fritidshus



Plintgrundens utformning är att betrakta som en riskkonstruktion.

Golvbjälklaget ovan plintgrunden riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



Utvändigt / Plintgrund, tillbyggnad



Plintgrunden har ej kunnat besiktigats på grund av låg höjd. Vidare noterades träskyddsbehandlat virke.

Golvbjälklaget ovan plintgrunden riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om det träskyddsbehandlade virket utsätts för fukt kan även en kemisk doft uppstå.



Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen med tillhörande träkonstruktioner är i behov av målning och underhåll. Vidare förekommer glipor i panelen och torrspäckor finns.

Fasadbeklädnad samt träkonstruktioner där målningsbehov finns kan få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Fönsterbleck är otäta vid infästningar samt att vissa fönster är i behov av målning och underhåll.

Brister i plåtdetaljer och träkonstruktioner där målningsbehov finns, kan få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor och stuprör är äldre för huvuddelen. Vidare har vissa hängrännor fel lutning.

Äldre hängrännor och stuprör kan börja rosta med läckage som följd, vilket kan medföra en ökad fuktbelastning på kringliggande konstruktioner.



Utvändigt / Tak, huvuddel



Yttertaket var snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.

Yttertaket är äldre.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom delar av 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.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak, äldre fritidshus



Yttertaket var snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.



Utvändigt / Tak, tillbyggnad



Yttertaket var snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.



Utvändigt / Sidovindar / Huvuddel

Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket på sidovinden åt sydöst.

Se analys under utrymmet "Utvändigt / Nockvind, huvuddel".

Vid kontroll av sidovindarna uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till mellan 10 och 12 %.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Nockvind, huvuddel



Vid kontroll av nockvinden har fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, samt finns mikrobiell påväxt på underlagstak.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till cirka 14 %, förutom vid ett lokalt område där fuktkvoten uppmättes till > 30 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket är ett tecken på att nockvinden har tillförts eller tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fukttilförseln 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 gärna bifogat Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Nockvinden är tilläggsisolerad.

Eftersom vindsbjälklaget tilläggsisolerats så har klimatet på vindsutrymmet ändrats, främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).



Utvändigt / Vind, takkupa



Vindsutrymmet för takkupan har inte kunnat besiktas på grund av låg höjd.



Utvändigt / Vindsutrymmen, tidigare fritidshus och tillbyggnad




Vindsutrymmena för det tidigare fritidshuset och tillbyggnaden har inte kunnat besiktas på grund av parallelltak.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Altan

 Inget att notera.


Hela huset / Allmänt

 Elanläggningen i huvuddelen är äldre.

Äldre elanläggningar och elkablar är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralerna.

Entréplan / Allmänt


 Kontroll av konstruktion har inte utförts då fastighetsägare avböjde provhåltagning på grund av estetisk påverkan.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när och om kontroll av konstruktion önskas utföras. Gäller för huvuddelen med grundkonstruktion av betongplatta på mark.


Renoverad golvkonstruktion är inte mekaniskt ventilerad.

Befintlig golvkonstruktion och väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om väggsyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

Entréplan / Entréhall


 Inget att notera.

Entréplan / Hall


 Inget att notera.

Försäkringsbesiktning


Entréplan / Matplats

 Inget att notera.


Entréplan / Kök

 Fuktskydd finns inte under kyl, frys eller i diskbänkskåp.


För att lättare upptäcka eventuella läckage rekommenderas komplettering av fuktskydd. Om fuktskydd inte är applicerbart i skåpet kan ett vattenlarm monteras som komplement.

 Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.


Entréplan / Vardagsrum

 Inget att notera.


Entréplan / Passage

 Inget att notera.


Entréplan / Allrum

 Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1


 Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2


 Inget att notera.

Försäkringsbesiktning


Entréplan / Sovrum 3

 Inget att notera.


Entréplan / Förråd

 Inget att notera.


Entréplan / Sovrum 4

 Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 5

 Inget att notera.

Entréplan / Bad / Dusch / WC

 Golvbrunnen är äldre och byttes inte ut i samband med renoveringen där även förhöjningsringar finns. Vidare är tätskiktet felmonterat då det sticker fram under klämringen.

Bristerna i golvbrunnen medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

För att minska risken för fuktskador rekommenderas brunnen att kontrolleras samt rengöras varsamt och regelbundet.

Den målade våtrumsväven är äldre.

Funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan därmed vara nedsatt.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande fästmassan kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner, utan avvikelser.



Försäkringsbesiktning

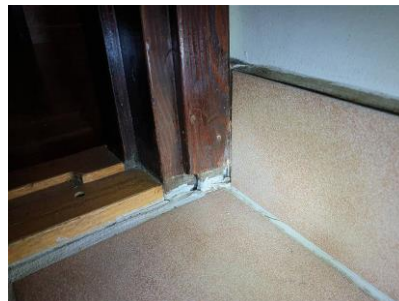
Entréplan / Tvättstuga / Varmvattenberedare



Den rostiga gjutjärnsbrunnen är äldre och byttes inte ut i samband med renoveringen. Vidare är brunnen placerad för nära väggen och tätskiktet är inte uppviktt mot dörren/tröskeln. Därtill finns rör genomföringar i golvet utan genomföringshylsor.

Bristerna medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

För att minska risken för fuktskador rekommenderas brunnen att kontrolleras samt rengöras varsamt och regelbundet.



Normala fuktvärden indikerades mot klinker.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum



Inget att notera.

Övre plan / Förråd



Inget att notera.

Övre plan / Dusch / WC



Inget att notera.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande fästmassan kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner, utan avvikelser.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Dubbelgarage och förråd

Byggnadsår: 1977	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Annat, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Låglutande tak, råspont och papp	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående dubbelgarage och förråd

Övrigt:
-

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar lämnade av fastighetsägare:

- 2010-talet - Yttertaket försågs med ny papp
- 2022 - Solceller monterades på yttertaket

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till byggnaden.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Sprickor och putssläpp finns i sockeln.



Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen med tillhörande träkonstruktioner är i behov av målning och underhåll där torrspäckor finns. Vidare är delar av fasaden placerad för nära marken.

Fasadbeklädnad samt träkonstruktioner där målningsbehov finns kan få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



68011793

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Garageportar / Dörr



Dörrar är i behov av målning och underhåll där torrspäckor förekommer.

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



Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning och underhåll.

Fönsterbågar samt fönsterkarmar där målningsbehov finns kan få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor och stuprör är äldre.

Äldre hängrännor och stuprör kan börja rosta med läckage som följd, vilket kan medföra en ökad fuktbelastning på kringliggande konstruktioner.

Utvändigt / Tak



Yttertaket var snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas på grund av parallelltak.

Entréplan / Allmänt



Grundläggningen bestående av en betongplatta på mark utan underliggande isolering är en riskkonstruktion.

Väggsyllarna riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids. Om syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk doft förekomma.

Entréplan / Garage 1



Inget att notera.

Entréplan / Förråd



Inget att notera.

Entréplan / Garage 2



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Christoffer Borefur
Namnförtydligande

Uppsala
Kontor

2023-12-21
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. Fuktsolering 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 golvs-kivor 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.)

68011793

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 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.

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.

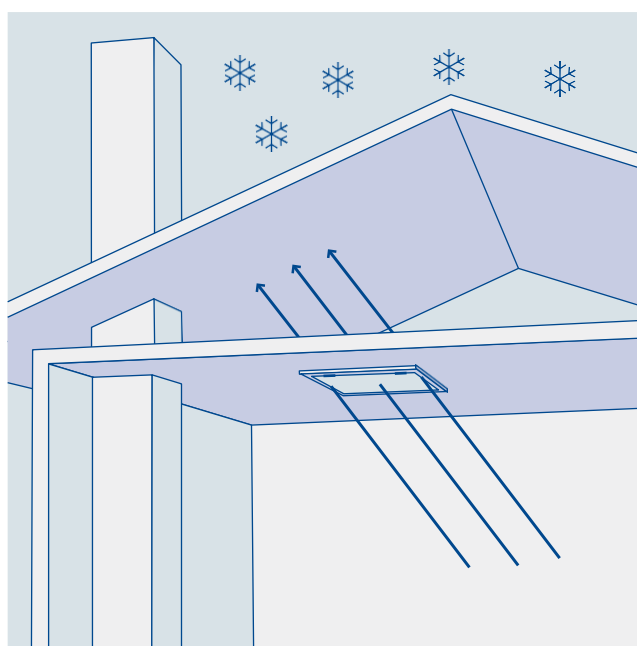
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

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.