

# Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



## Fastighetsuppgifter

|  |                 |
|--|-----------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Torpa-Kärä 6:15 |                 |
| Fastighetsägare:<br>Andy Sköldklev       |                 |
| Fastighetsadress:<br>Kärä Bygata 11      |                 |
| Postnummer:<br>432 95                    | Ort:<br>Varberg |

## Uppdragsgivare

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Namn:<br>Andy Marita Sköldklev |                  |
| Adress:<br>Tärnvägen 5         |                  |
| Postnummer:<br>30265           | Ort:<br>Halmstad |

## Anticimex uppgifter

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Besiktningdatum:<br>2020-05-18         | Protokollnummer:<br>65482537 |
| Temperatur:<br>12°C                    | Väderlek:<br>Sol             |
| Tekniker:<br>Daniel Levin              |                              |
| E-post:<br>Daniel.Levin@anticimex.se   |                              |
| Kontor:<br>Halmstad                    |                              |
| Övriga närvarande:<br>Fastighetsägaren |                              |

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat



## Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset som ursprungligen uppfördes 1926, har renoverats/underhållits genom åren.

Mikrobiell påväxt på yttertaket insida är en vanlig skada, främst på äldre hus som bland annat kan orsakas av bristfällig bostadsventilation eller eventuella otätheter mellan bostaden och vinden, vilket kunde påvisas i detta fall. På vinden noteras även missfärgningar, främst intill murstocken som är tecken på läckage utifrån.

Husets krypgrund är en fukt känslig konstruktion bland annat beroende på lufttemperaturens skillnad mellan grunden och utomhus på sommaren samt från fukt som avdunstar från marken. I aktuellt fall upplevs en mikrobiell lukt vid inträdet och det finns rikligt med organiskt material förvarat i grunden.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela besiktningssprotokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står. Genomgång av protokollet kan göras med Anticimex.

Som slutgiltig köpare är det kostnadsfritt att göra detta per telefon.

Daniel Levin, Anticimex Halmstad  
035-299 57 25

65482537

# Besiktningens protokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### 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 kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat



## Byggnadsbeskrivning Kärre Bygata 11

|  |   |
|--|---|
| Byggnadsår:<br>1926  | Fönster:<br>2-glas isolerrutor                                      |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:   | Ventilation:<br>Självdrag (S)                                       |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1 ½- plan  | Värmesystem:<br>Direktverkande elradiatorer och luft-/luftvärmepump |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, eternit på ett underlagstak av plankor, underlagspapp och läkt. Det låglutande taket täcks av papp | Grundkonstruktion:<br>Krypgrund och källare                         |
| Stomme, material:<br>Trä   | Terrängförhållanden:<br>Sluttningstomt                              |
| Fasad:<br>Träpanel   | Garage:<br>Vidbyggt garage med gjutna väggar och betongvalv.        |

Övrigt:

65482537



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarsförsäkrat

### Besiktningens utlåtande

#### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades 2007 men har dessförinnan varit inom familjen.

2007 renoverades badrummet med kakel och klinker som ytskikt. Arbetet utfördes av fackman. Kvalitetsdokument finns inte.

Ca 2009 tilläggsisolerades större delar utav bostaden utvändigt. Arbetet utfördes av fastighetsägaren själv med hjälp av anhörig som är fackman. Övre delen av gavlarna tilläggsisolerades under 1970-talet.

2015 installerades luft-/luftvärmepumpen.

Kommunalt vatten och avlopp finns till bostaden. En bevattningsbrunn finns på tomten.

Takets ålder är okänt.

Enstaka fönster är missfärgade mellan glaset.

Ett läckage pågår från varmvattenberedaren i källarutrymmet. En ny varmvattenberedare ska installeras inom kort.

De missfärgningar som finns i groventréns klädkammare har funnits sedan innan papptaket lades om och anses vara oförändrade.

Ovanstående uppgifter lämnades av fastighetsägaren.

#### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupade undersökningar

##### Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset från sydost.

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



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. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



##### Utvändigt / Sockel



Glipor/otätheter finns i naturstenens fogar.



65482537

# Besiktningensprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Utvändigt / Fasad



Torrspäckor finns i träfasaden på gavlarnas ovandel.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målning/underhållsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Åt sydost, på den tillbyggda delen saknas träfasad i nederkanten.

Se under rubriken Entréplan Groventré.



### Utvändigt / Fönster / Dörrar

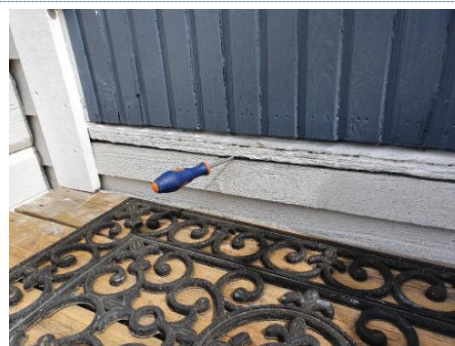


Mindre formförändringar finns i ytterdörrar.  
Sidofönster till groventréns ingång har spruckit.  
Överbleck finns inte till glasblocken på gaveln åt nordost.



Otättheter finns mellan entrédörrens karm och foder.  
Tröskelbleck finns inte till ytterdörrarna.  
Underbleck till fönstret vid balkongen är otätt.

Bristerna medför att vatten kan tränga ner i bakomliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd.



# Besiktningssprotokoll

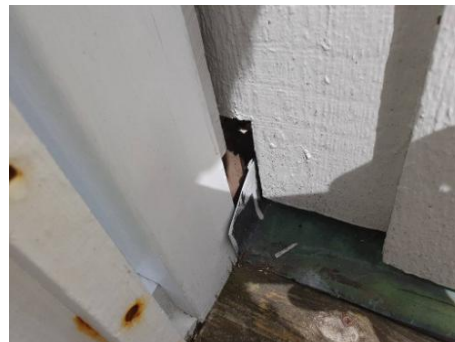
## Anticimex Säljarförsäkrat

### Utvändigt / Balkong



Balkongens infästning mot fasaden är otät.

Otäteter i fasadens beklädnad kan leda till fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte till samtliga stuprör.



Stupröret åt söder är bristfälligt anslutet till en dräneringsledning med hjälp av en pet-flaska.

Stuprör som är bristfälligt eller inte monterat till dagvattenledningar kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



### Utvändigt / Tak



Torrspäckor finns i vindskivorna samt entréhallens taksarg.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat



Taket är inspekterat från stege vid takfoten åt sydost och från marken på grund av säkerhetsskäl.  
Yttertaket är äldre.  
Vindskiveplåtar finns inte.  
Mossa förekommer på taket.  
Rost och färgsläpp finns från plåtdetaljer.  
Enstaka eternitplattor är spruckna/kantstöta.  
Takpappen åt sydost är skadad i nederkant.  
Fogsläpp finns från murstocken.  
Groventréns papptak är äldre och vädernött.

Se under rubriken Nockvind.



Entréns låglutande tak har inte kunnat inspekteras på grund av för hög takhöjd.

För att kontrollera taktäckningens skick rekommenderar vi att en kompletterande besiktning utförs då taket kan beträdas på ett säkert sätt.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Krypgrund



Krypgrunden nås via en lucka i grundmuren från garaget. Rikligt med förvaring av organiskt material finns i grunden, vilket begränsar inspektionen. Enstaka missfärgningar samt mikrobiell påväxt noterades på blindbotten av masonite. En mikrobiell lukt upplevs i utrymmet. Fuktkvoten mättes bärlinor och blindbottenläkt till mellan 15-17 %.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75 %, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17 %.

Det rekommenderas att hela grunden görs tillgänglig så att en fördjupad undersökning kan utföras för att kontrollera orsaken till och omfattningen av de skador/brister som noteras.



### Nockvind



Vindsluckan är inte lufttät. Mikrobiell påväxt finns lokalt på yttertaket insida.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta måste fuktillförseln inifrån bostaden minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Missfärgningar finns på yttertaket insida, främst intill murstocken. Fuktkvoten mättes på missfärgningarna till mellan 15-17 %.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75 %, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17 %.

För att kontrollera orsaken till och omfattningen av de skador/brister som noteras rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarsförsäkrat

### Garage utvändigt



Enstaka sprickor finns i betongväggen.



Rötskador och formförändringar finns i nederkanten av garageporten.

Se under rubriken Garage invändigt.

### Garage invändigt



Missfärgningar finns på insidan av garageporten.  
Missfärgningar noterades även i väggvinkeln åt öster.

För att kontrollera orsaken till och omfattningen av de missfärgningar som noteras rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



### Allmänt - Hela huset



Golvknarr förekommer i bostaden.  
En viss lutning finns på bostadens väggar, golv och tak. Vilket är fullt normalt med tanke på bostadens ålder.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat



Tilluftsventiler finns inte i samtliga vistelserum.

Se under rubriken Nockvind.



Bostadens isolerglas är äldre.  
En del fönster är missfärgade mellan glasen.

Isolerglas som är missfärgade (anlöpta eller punkterade) tyder på att tätningen mellan rutorna är bristfälliga. Detta visar sig genom kondens mellan glasen.

Eftersom fönster är anlöpta bör kontakt tas med entreprenör för bedömning av omfattningen av ett eventuellt fönsterbyte.



Vid inträdet av bostaden upplevs en lukt av doftljus/doftpinnar.

Då doftljus/doftpinnar använts vid besiktningstillfället rekommenderas att en kompletterande besiktning utförs då bostaden är opåverkad av dessa ämnen.

### Källare / Apparatur



Varmvattenberedaren är placerad i utrymmet. Vattensamlingar finns på betongplattan.

Se under punkt 1. Insamling av upplysningar och handlingar.



Källarens utvändiga fuktskydd är äldre.  
Vid fuktindikering kunde förhöjda fuktindikationer påvisas mot grundmuren.

Med tanke på byggnadens ålder kan man förvänta sig att eventuell dräneringen runt om huset samt fuktskyddet utvändigt på källarväggarna är nedsatt, samt att uppfuktningen stegvis kommer att tillta.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat



Organiskt material finns i källaren mot grundmur och mark.  
Fuktkvoten mättes i nederkant av träreglar till 22 %.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75 %, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17 %.

Det rekommenderas att alla ångtäta och organiska material som finns monterade direkt mot källarväggarna och betongplattan rivs ut och bakomliggande ytor rengörs noggrant.



Tecken efter träskadeinsekter (troligtvis strimmig trägnagare) finns i bjälklagets undersida.

Kontakta Anticimex för kontroll och eventuell åtgärd.



### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum mot norr



Inget att notera.

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

### Entréplan / Kök



Fuktskydd finns inte i diskbänksskåpet eller under kyl och frys.  
Mjukfog finns inte synlig mellan diskbänk och vägg.

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

Vid fuktindikering framför diskbänksskåpet och vitvaror kunde inga förhöjda fuktindikationer påvisas.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Entréplan / Badrum



Rörgenomföring finns i golvet intill toalettstolen.  
Golvbrunnsmanschetten saknas i golvbrunnen.

Det rekommenderas att kontakt tas med fackman för kontroll av våtutrymmets utförande samt för bedömning av eventuella åtgärder.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



### Entréplan / Groventré



Ytterdörrens tätningslist är otät.



Missfärgningar finns på väggarna i garderoben.  
Vid fuktindikering kunde inga förhöjda fuktindikationer påvisas mot missfärgningarna.

Se under rubriken Nockvind.

Se även under punkt 1. Insamling av upplysningar och handlingar.



Groventrén är grundlagd med betongplatta på mark.  
Kontroll av konstruktion.

Sylen är synlig utvändigt då panelen saknas (se rubriken Utvändigt Fasad).

Fuktkvoten mättes i mitten av syllen, som är placerad på en fuktspärr mot betongplattan till 20 %.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75 %, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17 %.

För att kontrollera orsaken till och omfattningen av de förhöjda fuktvärden som noteras rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs. Observera att rekommendationen av fördjupad undersökning gäller hela grundläggningen av groventrén.

### Övre plan / Trappa / Hall



Inget att notera.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Övre plan / Sovrum mot väster



Inget att notera.

### Övre plan / Klädkammare mot nordväst



Missfärgningar finns i taket och yttervägg.  
Vid fuktindikering kunde inga förhöjda fuktindikationer påvisas mot missfärgningarna.

Se under rubriken Nockvind.



### Övre plan / Toalett



Dörren går inte öppna helt då den slår i snedtaket samt kärvar vid stängning.



Handfatets anslutningsstos sitter under golvnivån.

Det finns ökad risk för att vatten vid läckage inte upptäcks i tid, vilket kan leda till fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



### Övre plan / Klädkammare mot norr



Utrymmet har inte kunnat inspekterats då det var belamrat med saker.

Det rekommenderas att en kompletterande besiktning utförs utrymmet är tillgängligt.

### Övre plan / Sovrum mot öster



Inget att notera.

# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

---

### Övre plan / Klädkammare mot sydost

---



Enstaka missfärgningar finns i taket.  
Vid fuktindikering kunde inga förhöjda fuktindikationer påvisas mot missfärgningarna.

Se under rubriken Nockvind.

---

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*Daniel Levin*  
Besiktningsteknikers underskrift

Daniel Levin  
Namnförtydligande

Halmstad  
Kontor

2020-05-19  
Datum

# Besiktningensprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### 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 källaryttvägg 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 besiktningensprotokollet

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Anlöpta/Anlöpning</b>        | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.  |
| <b>Bjälklag</b>                 | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.  |
| <b>Blindbotten</b>              | Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.  |
| <b>Boardskivor</b>              | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.   |
| <b>Flytande golv</b>            | Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.  |
| <b>Fuktkvot (FK)</b>            | 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.   |
| <b>Kryppgrund</b>               | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).  |
| <b>Läkt (strö- och bärläkt)</b> | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.   |
| <b>Lättbetong</b>               | Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.  |
| <b>Mikrobiell lukt</b>          | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.  |
| <b>Mikroorganismer</b>          | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.  |
| <b>Okulär besiktning</b>        | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.   |
| <b>Platta på mark</b>           | 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 uppreplat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.   |
| <b>Relativ fuktighet (RF)</b>   | 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.  |
| <b>Radon</b>                    | 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. |
| <b>Råspont</b>                  | Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.   |
| <b>Syll (syllkonstruktion)</b>  | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.  |
| <b>Taktäckning</b>              | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.   |

65482537



# Besiktningensprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

|   |  |
|---|--|
| <b>Torpgrund</b>                        | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.) |
| <b>Tryckimpregnering</b>                | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.   |
| <b>Uppreglat golv</b>                   | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.   |
| <b>Utreglad vägg</b>                    | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttvägg.  |
| <b>Yttertakspanel/<br/>underlagstak</b> | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.  |

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Vind – ouppvärt 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 fuktillskott 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

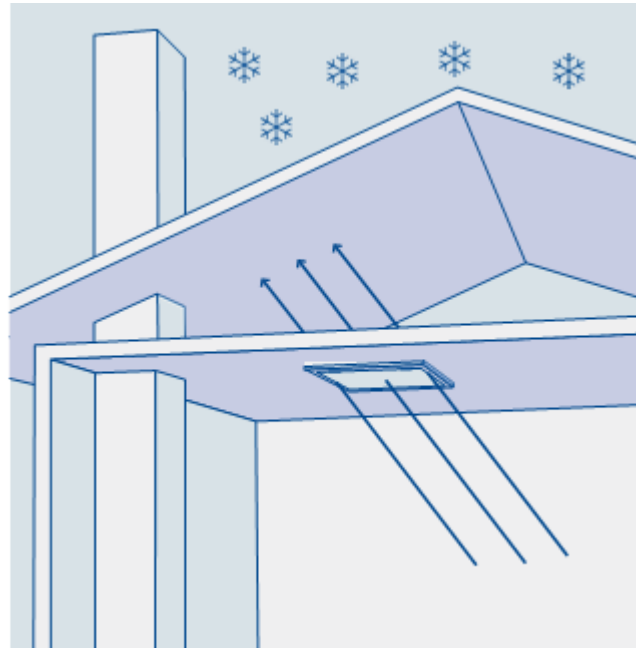
På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fuktillskottet 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. Fuktillskottet 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 ouppvärt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador

### Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör. Läs mer om vindar på [www.ri.se](http://www.ri.se) (RISE Research Institutes of Sweden).

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

Observera att informationen i detta faktablad är en allmän beskrivning.

65482537

# Besiktningensprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### 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 besiktningensprotokollet

Besiktningensprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningensprotokollet 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 besiktningssomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet. Besiktningensuppdraget är slutfört när besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

#### Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekaftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nå 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 besiktningensprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningensprotokollet. 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.

65482537

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

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 besiktningssprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

### Undantag och begränsningar

#### Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, simbassänger, 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.

#### 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 vattenskador. 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.

#### 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 besiktningssprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningssprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningssupdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningssuppdraget. 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, besiktningssprotokoll 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 därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningssprotokoll, 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 besiktningssprotokoll som underlag vid så kallad besiktningssgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningssprotokoll 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](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Läs mer på [anticimex.se/personuppgifter](https://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.