

BESIKTNINGS PROTOKOLL

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:

Veddige 24:1

Fastighetens adress:

Sandalsvägen 13
432 67 Veddige

Personuppgifter

Fastighetsägare:

Susann Björklund

Uppdragsgivare:

Susann Björklund

Uppdragsgivarens adress:

Tjädervägen 6
432 66 Veddige

Besiktninguppgifter

Datum:

2019-04-09

Väderlek:

Sol

Temperatur:

1 °C

Besiktningstekniker/ort:

Daniel Levin / Halmstad

Protokoll Nr:

VFF-6319-24996403

Närvarande:

Kenneth Björklund (närvarande i början), gift med Susann.
Daniel Levin, Anticimex

Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala

Bostadsbyggnad



Huset uppfördes 1962.

Det mesta av husets konstruktioner och material är från byggnationen vilket innebär att man ska förvänta sig en del fullt normala åldersrelaterade slitage och brister på och i huset.

Bostadens ventilation är bristfällig då det saknas tilluftsventiler i samtliga vistelse och sovrum. Vid inträdet av bostaden kunde även en avvikande lukt noteras. Vid kontroll av konstruktion på vinden kunde mikrobiell påväxt noteras på yttertaketets insida. Detta är en vanlig följdskada som bland annat kan orsakas av bristfällig bostadsventilation samt eventuella otätheter mellan vinden och bostaden.

I källaren förekommer organiska material. Vid kontroll av gillestugans påreglade väggar kunde en mikrobiell lukt noteras från konstruktionen. Källarens utvändiga fuktskydd är sedan byggnationen vilket gör det olämpligt att tillföra väggar och golv dessa typer av material.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela besiktningsprotokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står. Genomgång av protokollet kan göras med Anticimex. Som slutgiltigt köpare är det kostnadsfritt att göra detta per telefon.

Daniel Levin, Anticimex Halmstad
035-299 57 25

Besiktningens graderingar

Inget att notera



Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.

Mindre brister



Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.

Risk för skador



Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.

Fördjupad undersökning rekommenderas



Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.

Förslag på åtgärder



Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är något garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.

Obesiktigad byggnadsdel



Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. 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.

Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad



Byggnadsår/ ombyggnadsår:

1962 /

Hustyp/antal våningar:

1 -plans hus med källare

Taktyp, takbeläggning:

Sadeltak med råspont, papp, läkt och tegelpannor

Grundkonstruktion:

Källare med grundmurar av betong

Stomme, material:

Trä. Bjälklaget ovanför källaren är av betong

Ventilation:

Självdagsventilation

Värmesystem:

Kombipanna med vattenburen värme

Fönster:

2-glas kopplade fönster

Fasad:

Puts och målat tegel.

Terrängförhållanden:

Trädgårdstomt

Övrigt:

Uterummet omfattas inte av besiktningen

Garage/Carport:

Garage i huset

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades av nuvarande fastighetsägare 2008-2009 av sin mor som har ägt bostaden sedan byggnationen.

1986 byggdes uterummet av fackman.

Ca 1972 tilläggsisolerades vindsutrymmet.

2006 byggdes dusch/wc i källaren med kakel och klinker som ytskikt. Arbetet utfördes av fackman. Kvalitetsdokument är okänt.

Putsfasaden är monterad av fackman utanpå den befintliga tegelfasaden.

Bostaden har varit obobodd sedan oktober 2018.

Oljan i kombipannan används inte och har kopplats ur.

Den öppna spisen har aldrig används då den inte är godkänd att elda i.

Radonmätning har inte utförts av inomhusmiljön.

Tidigare har vatten pressas in i källaren på grund av felkonstruktion i kommunens dagvattenledningar utanför tomten. Efter att åtgärder vidtogs har problemet inte återuppstått.

Kommunalt vatten och avlopp finns till bostaden.

Ovanstående uppgifter lämnades av Kenneth Björklund och av Susann Björklund via telefon.

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

Utvändigt

Markförhållanden



Växter finns intill huslivet.

Med rabatter och växter nära grundmuren riskerar man att få fukt kvarstående i väggarna med risk för invändiga fuktskador samtidigt som rötter kan skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.



Sockel



Sprickor finns lokalt i sockeln.
Färgsläpp noteras från sockeln.

Fasad



Alger förekommer på putsfasaden.



Otättheter finns i putsfasaden åt väster vid uterummets takinfästning.

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



Fönster / dörrar



En del fönster är i behov av målning och underhåll då kitt- och färgsläpp noteras. Färgsläpp noteras även från plåtdetaljer. En del fönsterglas har spruckit.

Fönster där målning/underhållsbehov finns riskerar pga. sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Detta kan leda till rötskador i fönster och fönsterkarm.



Hängrännor/Stuprör



Rost och färgsläpp noteras i hängränorna. Lövsilar finns inte till stuprören.



Rosthål noteras i markledningen åt sydost.

Bristen kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som möjlig följd.



Tak



Yttertaket är sedan byggnationen och sprickor finns i underlagspappan. Färgsläpp noteras från plåtdetaljer. En del tegelpannor är kantstötta och vådernötta. Mossa/lav noteras på taket i mindre omfattning.

Brister i utvändiga taktäckningen kan leda till att regn- eller smältvatten tränger ner i underliggande takkonstruktion och orsakar fuktrelaterade skador.



Vind



Mikrobiell påväxt förekommer lokalt på yttertakets insida. Vindsluckan är inte lufttät. Vindsutrymmet är tilläggsisolerat. Fuktkvoten mättes till mellan 12-14 % på yttertakets insida.

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 %.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. För att komma tillrätta med detta måste fukttillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindbjälklaget (tak/väggvinklar, taklucka mm.) tätas. Se även bifogat faktablad "Uppvärmde vindsutrymme". Observera att någon besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.





Missfärgningar och rinnmärken noteras på gavlarna, främst åt söder.
Mindre missfärgningar konstaterades intill murstocken.

Vid fuktindikering kunde inga förhöjda fuktindikationer påvisas.

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



Invändigt

Hela huset / Allmänt



En del fönster kärvar.



Tilluftsventiler finns inte i samtliga vistelse eller sovrum.

Se under rubriken Vind.



En avvikande lukt noteras vid inträdet av bostaden.

För att kontrollera orsaken till och omfattningen av den avvikande lukt som noteras rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.

Enstaka missfärgningar noteras lokalt i parketten.
Missfärgningar och formförändringar finns i parkettgolvet intill några radiatorrör.
Vid fuktindikering kunde inga förhöjda fuktindikationer noteras.

Det rekommenderas att kontakt tas med en behörig fackman för kontroll av orsak till och omfattning av de missfärgningar som noteras samt för bedömning av lämpliga åtgärder.



Källarplan / Allmänt



Golvbrunnarna i källaren är rostiga.



Det utvändiga fuktskyddet är sedan byggnationen.
Puts- och färgsläpp samt kalk-/saltutfällningar konstateras på grundmurarna.
Organiskt material i form av tapeter finns på väggarna.
Vid fuktindikering kunde förhöjda fuktindikationer påvisas mot grundmurarna.



Puts och färgsläpp från källarens ytterväggar indikerar att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande. För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Se även bifogat faktablad "Källare". Det rekommenderas att alla ångtäta och organiska material som finns monterade direkt mot källarväggarna och betongplattan rivs ut och bakomliggande ytor rengörs noggrant.

Källarplan / Trappa / hall



Inget att notera.

Källarplan / Allrum



Inget att notera.

Källarplan / Gillestuga



Kontroll av konstruktion.
Gillestugans ytterväggar är påreglade samt isolerade med ca 20 mm cellplast.
Två borrhål borrades in i väggregeln bakom ytterväggens golvlister åt söder.
En stark mikrobiell lukt konstateras från konstruktionen.
Fuktkvoten mättes till över 28 % i den nedersta väggregeln.



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 %.

Se under rubriken Källarplan Allmänt.

Källarplan / Tvättstuga



Inget att notera.

Källarplan / Pannrum



Inget att notera.

Källarplan / Dusch/Wc



Ventilationen består endast av en tilluftsventil i grundmuren.

Golvbrunnen är inte utbytt i samband med renoveringen.



Fönstret är olämpligt placerat i duschplatsen.

Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Källarplan / Garage



Sprickor finns i betonggolvet.

Källarplan / Matkällare



En avvikande lukt noteras i utrymmet.

För att kontrollera orsaken till och omfattningen av den avvikande lukt som noteras rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Kontroll av konstruktion.

Missfärgningar noteras i nederkant av den uppreglade väggen.

Ett provhål togs upp i nederkant av väggen.

Sylen som till synes är av obehandlat material ligger utan fuktspärr mot betongplattan.

En mikrobiell lukt kunde noteras från provhålet.

Fuktkvoten mättes i sylens nederkant 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 %.

Se under rubriken Källarplan Allmänt.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.



Entréplan / Badrum

Ytskikten är äldre och tapeten är otät i en del skarvar.
Fönstret är olämpligt placerat i badplatsen.
Tätskikt finns inte på golvet under badkaret.
Missfärgningar noteras på väggen under badkaret.
Golvfallet är bristfälligt utfört och en del klinkerplattor har Bomljud.
En avvikande avloppslukt förekommer från golvbrunnen som även är rostig.
Vid fuktindikering noterades förhöjda fuktindikationer på golvet under badkaret.

Det rekommenderas att kontakt tas med en behörig fackman för kontroll av orsak till och omfattning av de skador/brister som noteras samt för bedömning av lämpliga åtgärder.



Entréplan / Sovrum

Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

Inget att notera.

Entréplan / Allrum

Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskydd finns inte i diskbänksskåpet eller under kylan.

När det inte finns fuktskydd så finns det risk att vatten, på grund av läckage från rörledningar, inte upptäcks. Det kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.



Med vänlig hälsning
Anticimex Halmstad

Daniel Levin

Skapad den: 2019-04-09

Besiktningens omfattning och undantag

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 & Reklamationer.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång 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 flera 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 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 besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. 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.

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

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 eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan, 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 inspektionssluckor är belägna.

Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillräde 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 utörd 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 besiktningssuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Försummas den här reklationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för detta besiktningssuppdrag. 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 annat 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 ett 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. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

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, tak- 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 brister eller skador finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utförda drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningssprotokollet

Anlöpta/Anlöpfung Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.

Asbest är förbjudet sedan 1982 men finns kvar ibland annat gammalt byggnadsmaterial så som i färg och plaster, plastmattor, i fix och fog och eternitplattor/skivor. När man arbetar eller river ner material som innehåller asbest frigörs en stor mängd asbestfibrer. Fibreerna är lätta och tunna och mycket farliga att andas in.

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 golvskivor 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 15-17% 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 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.

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. Inngolvets 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 70-75% 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.)

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.

Håll utkik efter fukt och mögel på din vind.

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Den enklaste sättet att slippa problem är att inspektera vinden regelbundet.

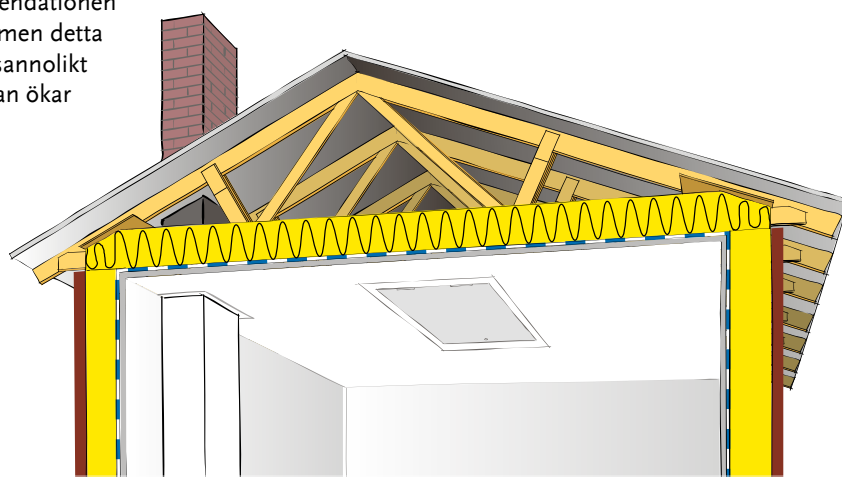
I ÄLDRE HUS utgörs vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån/kutterspån liggande på gamla tidningar eller papp. Trots att vindsutrymmena får ett fuktillskott via luftrörelse nerifrån bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Tack vare att sågspånet släpper igenom värme klarar sig vinden utan skador.

PÅ EN VÄLISOLERAD VIND i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell* påväxt på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften när den kalla yttertakspanelen med kondens och ibland isbildning som fuktar upp materialet. För att ta bort fuktillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig, men detta är tveksamt som åtgärd, då det är mycket sannolikt att vinden blir ännu kallare vintertid om man ökar ventilationen.

FÖR ATT EN VÄLISOLERAD VIND ska fungera, krävs i stället att ventilationen i bostaden är tillräcklig. Fuktillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, dvs. inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket är tätt. För detaljer och eventuella prisuppgifter avseende ventilation av bostaden rekommenderas en kontakt med en ventilationsentreprenör.

Observera att informationen i detta faktablad är en allmän beskrivning.

För mer information, kontakta oss på 075-245 10 00 eller besök www.anticimex.se.



*Liten ordlista:

mikrobiell = mögel, bakterier och röta

Mer information om vindar

▪ www.sp.se

Fuktskydda källaren utifrån – undvik invändiga problem.

Många fuktskador i källare uppstår genom att vatten utifrån tränger igenom husets grund. Vattnet kommer från marken under och runt huset. En källare bör därför ha ett utvändigt fuktskydd som består av tre olika delar.

DEN FÖRSTA DELEN ÄR ETT DAGVATTENSYSTEM som utgörs av täta ledningar som transporterar bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. För att belysa vikten av ett fungerande dagvattensystem kan en enkel beräkning utföras: Om det kommer 20 mm regn på ett 150 m² stort tak så ska 3 kubikmeter (3000 liter) vatten transporteras via dagvattensystemet.

DEN ANDRA DELEN BESTÅR AV EN DRÄNERINGSLEDNING inklusive ett dränerande material* utvändigt och under källaren. Det dränerande materialet har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande* under källaren. Dräneringsledningen och det dränerande materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens ytterväggar eller golv.

DEN TREDJE DELEN ÄR ETT FUKTSKYDD mot ytterväggarna av källaren. Detta fuktskydd kan vara en värmeisolering, som både fungerar värmeisolerande och dränerande, eller en fuktspärr*. Fuktspärren gjordes tidigare nästan alltid med en asfaltstrykning*. I dag använder man mattor av HD-polyeten*. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan ytterväggen till källaren och betongplattan. En källares utvändiga fuktskydd har en begränsad livslängd. För detaljer och eventuella prisuppgifter avseende en källares utvändiga fuktskydd rekommenderas kontakt med en markentreprenör och materialleverantörer.

Observera att informationen i detta faktablad är en allmän beskrivning.

Mer information om källare

- www.anticimex.se eller kontakta ditt närmaste Anticimex-kontor
- Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

*Liten ordlista:

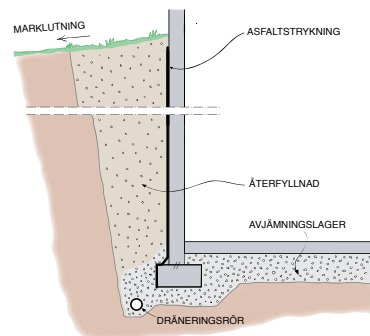
Dränerande material = vattengenomsläppande fyllnadsmaterial ex. grus eller singel.

Kapillärbrytande = suger ej åt sig vatten.

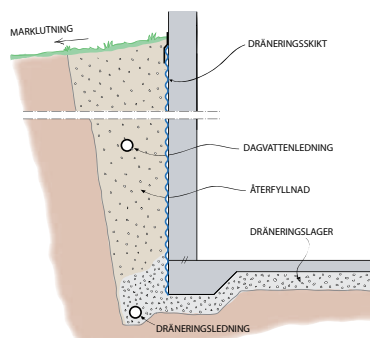
Fuktspärr = material som är vattentätt.

Asfaltstrykning = källarväggens utsida tätades med flytande asfalt.

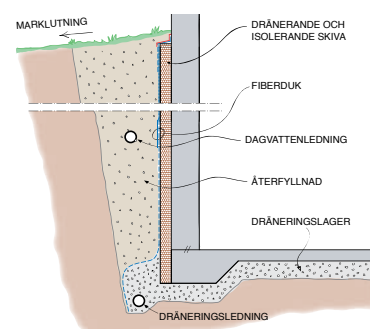
HD-polyeten = ett plastmaterial.



Fuktspärr med asfaltstrykning



Fuktspärr av HD-polyeten



Fuktspärr med dränerande och isolerande skiva