

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kvarsebo 3:10	
Fastighetsadress: Kvarsebovägen 159	
Postnummer: 618 93	Ort: Kolmården

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-08-12	Protokollnummer: 69847124
Temperatur: 20 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Elin Arvidsson	
E-post: Elin.Arvidsson@anticimex.se	
Kontor: Norrköping	
Närvarande: - Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ursprungligen ett äldre hus som har byggts ut genom åren och på 1940-talet även byggts till en verksamhetsdel.

I protokollet förekommer noteringar och brister som är vanligt förekommande med hänsyn till husets ålder och byggnadssätt. Vissa utrymmen är av äldre standard och därför föreligger ett visst underhålls-/renoveringsbehov.

När huset uppfördes eldades det dagligen och den varma murstocken drev självdragsventilationen genom husets otätheter och höll både kallvind och torpargrund torra. Idag med modernare värmepump och fler täta fönster krävs vissa åtgärder för att hålla huset friskt. Det kan exempelvis handla om att tillse att regnvatten leds bort från huset samt främja en god ventilation genom att bland annat installera reglerbara friskluftsintag i sov- och sällskapsrum samt mekanisk frånluft med kontinuerlig drift i husets våtrum.

Torpargrunder med bjälklag av organiskt material nära mark samt uteluftsventilerade kryppgrunder har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Vanligt är att träbjälklag nära mark kontrolleras mer ingående och åtgärdas vid behov i samband med invändiga renoveringar eller om kraftiga golvsvikt uppstår. Generellt rekommenderas att skadade delar byts ut kontinuerligt, med ett intervall på ca 40-80 år. En bra metod för att hålla ett jämnt och torrt klimat i en kryppgrund är att installera en fast monterad kryppgrundsavfuktare samt förse marken med plast som hindrar uppstigande markfukt.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas att en besiktningsgenomgång görs.

Vid frågor eller för genomgång av protokollet som köpare via telefon eller på plats vänligen kontakta Anticimex kundservice via mail: kundservice.ostergotland@anticimex.se eller telefon: 013-495 73 40. Har du som köpare/spekulant någon enstaka fråga på det som står i protokollet kan du kontakta mig via mail.

/Elin Arvidsson, Anticimex
elin.arvidsson@anticimex.se

69847124



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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1858	Fönster: 3-glas isolerfönster, 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1940-tal	Ventilation: Självdreg
Hustyp, antal våningar: Villa, 3-plan	Värmesystem: Bergvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, låglutande tak, papp samt plåt	Grundkonstruktion: Torpargrund, kryppgrund, källare
Stomme, material: Betong/Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Eternitplattor, träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

69847124



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nedan upplysningar är lämnade muntligen av fastighetsägare som ägt huset sedan 1993:

- Badrum renoverat 2021. Golvvärme (el) finns.
- 3-glasfönster sattes in 2019.
- Elrenovering 2018.
- Taket renoverat på huset, ny papp och ny råspont vid behov 2015. Ny plåttäckning 2012.
- Taket på verksamhetsdelen byttes 2008 (papp).
- Tillbyggnad/verksamhetsdelen renoverades 2007 inkl två toaletter, diskrum och beredningsrum.
- Mekanisk frånluft finns i verksamhetsdelen.
- Bergvärmepump installerades 2001.
- Ny dränering på baksidan av huset vid källardel i samband med installation av värmepump 2001.
- Det nedre planet (verksamhetsdelen) byggdes till på 1940-talet.
- Det har förekommit översvämning i källardelen vid kraftigt regn.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar delvis mot huset.

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

Utvändigt fuktskydd är delvis äldre.

Källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) kan ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

Vid äldre källare/matkällare kan man inte förvänta sig ett fullgott fuktskydd och dränering. Det finns risk för fuktpåverkan under ogynnsamma förhållanden.

Utvändigt / Sockel



Sprickor och mindre putssläpp finns på sockel, bedöms vara i normal omfattning utifrån husets ålder.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Källartrappa



Utvändig källarnedgång har inget ovanliggande skärmtak.

Med fördel kan skärmtak monteras ovan källartrappan för att minska fuktbelastningen mot angränsande delar. I övrigt är det viktigt att markbrunnen i källarnedgången hålls ren så avrinning av regn och smältvatten fungerar tillfredställande och inträngande fukt till källaren kan undvikas.

Sprickor/mindre skador noterades på trappa.



Utvändigt / Källare



Vid tillbyggd del av huset (verksamhetsdelen) finns en mindre källare. Utrymmet är en rå källare av betong/tegel/puts, vilket är fuktsynpunkt är positivt.

Mindre inslag av trä/organiskt material förekommer dikt an betongplattan/källargrundmurar såsom dörrkarmar och diverse hyllor/pallar. Vid dessa delar noterades fuktpåverkan och vid kontroll uppmättes fuktkvoten till omkring 18 % i dörrkarm och rötskador förekommer i nederkant. Det rekommenderas att avlägsna trä/organiskt material från utrymmet efter behov.

Utvändigt / Torpargrund



Torpargrund med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan.

Vid kontroll av åtkomliga delar av grunden som nås från matkällare uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevs. Lukten som känns i grunden kan också spridas till boendemiljön. Fuktkvoten uppmättes till omkring 18 % i bjälkar och bjälklagets undersida. Mikrobiell påväxt noterades delvis på undersida bjälklag och rötskador förekommer på syll. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om fuktkvoten i gran/furu överstiger 17 %.

Det rekommenderas en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning samt att lämpliga åtgärder vidtas efter behov.

Observera att delar av grunden är inte är krypbar pga låg höjd.



69847124



Försäkringsbesiktning

Organiskt material finns på marken i utrymmet.

När man har organiskt material i en fuktig miljö finns en ökad risk för mikrobiell tillväxt (angrepp av mikroorganismer). Detta kan i sin tur leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Marken rekommenderas att rensas från organsikt material.



Utvändigt / Krypgrund



Vid tillbyggd del av huvudbyggnaden finns krypgrund som nås via utvändigt lucka.

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

Vid kontroll av konstruktionen i krypgrund uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt. Fuktkvoten uppmättes till omkring 14 %. Det noterades att vissa träkonstruktioner förekommer dikt an mark och/eller betongsockel/fundament. Spår av fuktpåverkan noterades på dessa delar.

Organiskt material finns på marken i utrymmet, vilket rekommenderas att rensas ut.



Vid nedre del av huset (verksamhetsdelen) finns krypgrund som nås via utvändigt lucka. Utrymmet är endast besiktat från lucka pga låg höjd.

I utrymmet förekommer trä/bjälkar dikt an marken. Mindre organiskt material finns på marken, vilket rekommenderas att rensas ut. Rostangripen armering påträffades vid sockeln.

Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktkvoten till 15% vid åtkomliga delar, vilket är under gränsvärdet för mikrobiell tillväxt som är satt till ca 17 % fuktkvot i gran/furu.



69847124



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Fasad



Sprickor och skador noterades på flera eternitplattor samt vissa plattor saknas helt.

Brister i fasadbeklädnaden innebär risk för ökad fuktbelastning mot bakomliggande konstruktioner. Detta kan leda till fuktskador i konstruktionen. Det rekommenderas en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning samt att lämpliga åtgärder vidtas.



Fasadbeklädnaden av trä samt takfotsinklädnad har färgsläpp och torrsprickor. Mindre rötskador noterades också, främst i nederkant träpanel.

Del av träpanel (på baksidan) är endast grundmålad och foder saknas kring dörr och fönster.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att undvika följdskador kan rötskadad träpanel bytas ut.

Utvändigt / Dörrar



Dörrar, främst altandörr och källardörr är i behov av underhåll.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll samt att skadade delar byts ut.

Tröskelbleck vid altandörr noterades med brister, är otät vid infästningar.

Då tröskelbleck är otäta finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



69847124



Försäkringsbesiktning

Tröskelbleck och dörrfoder saknas vid dörr vid groventré.

Avsaknad av tröskelbleck och otätheter i fasad medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.

Trappsteg är motgjuten mot huset.

Eftersom trappan är motgjuten mot huset finns risk att vatten tränger in i anslutande konstruktioner vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Skärmtak rekommenderas att monteras ovan dörr och trappa för att minska fuktbelastningen mot dessa delar.



Utvändigt / Fönster



Vissa fönster noterades med färgsläpp och torrsprickor.

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

Vissa fönsterbleck noterades med åldersrelaterat slitage och mindre otätheter vid infästningar. Vissa fönsterbleck är rostangripna. Genomför underhåll efter behov.



Utvändigt / Veranda



Panelbrädor har mindre rötskador och verandans träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på dessa delar rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade delarna byts ut.

Utvändigt / Altan



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Enstaka hängrännor noterades med brister/lutar fel.

Detta kan leda till fuktskador på fasad och sockel.

Vissa stuprör avslutas nära husliv.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd. Tillse att regnvatten leds bort från huset.



Utvändigt / Tak

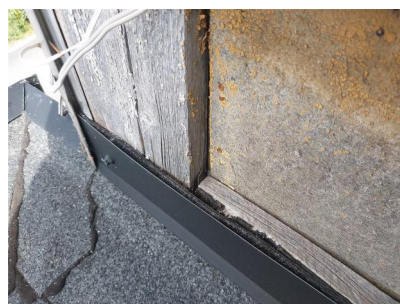
Besiktning av yttertaket har genomförts från mark, anliggande steg samt från låglutande tak och fönster. Takstege finns inte.



Vid det låglutande takets anslutningen mot fasad noterades brister. Otätheter noterades mellan tak och fasad, pappens/plåtens anslutning mot fasad. Nedre rad av eternitplattor på fasad saknas.

Detta medför risk för att regnvatten kan rinna in mellan anslutningen och väggen, vilket i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) i tak- och väggkonstruktioner.

Kontakt med fackman rekommenderas för lämpliga åtgärder.



69847124



Försäkringsbesiktning



Plåt vid äldre skorsten är i behov av underhåll.

Färgsläpp och rostangrepp förekommer samt att infästningspunkter har släppt.



Färgsläpp noterades på delar av plåttaket.

Mosspåväxt finns på papptak.

För att öka livslängden på taket rekommenderas att mossan tas bort från taket.



En av skorstenarna saknar väderskydd.

Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/murstocken.



Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet har besiktats i begränsad omfattning från lucka då tillträde till vindsutrymmet inte kunde ske på ett säkert sätt vid besiktningsstillfället.



Försäkringsbesiktning

Vid kontroll av åtkomliga delar av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till omkring 10 %.

Det noterades insektsangrepp på äldre delar av takkonstruktionen, bedöms vara i normal omfattning utifrån husets ålder och dessa bedöms inte ha lett till följdskador.



Hela huset / Allmänt



Äldre el och VVS-installationer finns i delar av huset. Rost och erg har noterats på vissa delar. Med fördel kan äldre el och VVS bytas ut i samband med framtida renoveringar.



Åldersrelaterade nedsättningar förekommer på golv/väggar/innertak så som golvknarr, ojämnheter, mindre sprickor och missfärgningar samt äldre insektsangrepp. Rinnmärken noterades på murstock.

Detta är vanligt förekommande i äldre hus och dessa delar kontrolleras med fördel efter behov i samband med framtida renoveringar.

I bostaden saknas friskluftsventiler i flera rum.

Inga synliga tecken på följdskador noterades men för att bidra till ett bra inomhusklimat och minska risken för kondensskador behöver luften i en bostad kontinuerligt bytas ut. En bra luftomsättning är till fördel för både byggnaden och dess brukare. Generellt rekommenderas mekanisk frånluft med kontinuerlig drift i husets våtrum samt friskluftsintag i samtliga sovrum och sällskapsutrymmen.

Entréplan / Entréhall



Inget övrigt att notera.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen.



69847124



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Toalett



Utrymmet är av äldre standard.

Mindre droppläckage noterades från kran vid handfat.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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



Kakel på vägg ovan diskbänk saknas delvis.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Matrum



Inget övrigt att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget övrigt att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Förråd



Inget övrigt att notera.

Entréplan / Badrum

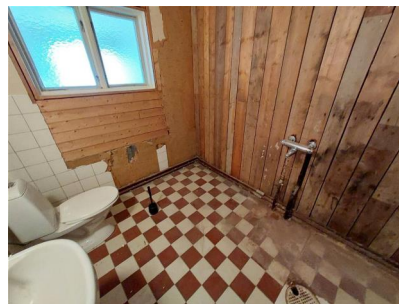


Våtutrymmet är av äldre standard. Gjutjärnsbrunn noterades med rostangrepp.

Rivning påbörjad.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för fortsatt renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följskador.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Entréplan / Allrum



Inget övrigt att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett



Inget att notera.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Vardagsrum



Inget övrigt att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Hall



Elinstallationer i utrymmet har noterades med brister, kablar är inte korrekt uppfästa.

Detta kan vara en säkerhetsrisk. Observera att besiktning av bostadens elsystem inte har ingått i uppdraget. Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Entréplan / Allrum/Studio



Gruppförteckning över elcentralen saknas.

Gruppförteckning är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten. Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



Entréplan / Trapphall



Inget övrigt att notera.

Entréplan / Sovrum/Kontor



Inget övrigt att notera.

Övre plan / Hall



Golvet är ojämnt och buktar/lutar.

Vidare kontroll rekommenderas i samband med renovering.

Övre plan / Sovrum 1



Inget övrigt att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Klädkammare 1



Inget övrigt att notera.

Övre plan / Sidovindsutrymme



Inget övrigt att notera.

Övre plan / Toalett



Utrymmet är av äldre standard.

Vatteninstallationer är fränkopplade och utrymmet är ej i bruk vid besiktningstillfället.

Fuktindikering utan anmärkning.

Övre plan / Passage



Inget övrigt att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget övrigt att notera.

Övre plan / Klädkammare 2



Inget övrigt att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget övrigt att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Klädkammare 3



Diskbänk finns i utrymmet. Vatten fränkopplat.

Fuktskydd finns inte i diskbänkskåp vilket bör monteras om diskbänken/vatten tas i bruk.

Gruppförteckning över elcentralen saknas.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



Övre plan / Sovrum 4



Inget övrigt att notera.

Övre plan / Allrum



Inget övrigt att notera.

Nedre plan / Allmänt



Stora delar av golv och väggar är skymda av bohag och har därför besiktigas i begränsad omfattning.

Nedre plan / Allrum / Servering



Inget övrigt att notera.

Nedre plan / Rum



Inget övrigt att notera.

69847124



Försäkringsbesiktning

Nedre plan / Beredningsrum



Rör genomföring finns i golv.

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



Läckage från blandaren förekommer.

Tillse att vred på blandarens baksida är i stängt läge. För vidare lämpliga åtgärder rekommenderas kontakt med fackman.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Nedre plan / Diskrum



Bomljud noterades vid klinker på golv.

Bomljud tyder på att vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört. Vid fuktindikering i utrymmet noterades något förhöjda fuktindikationer.

För att utreda orsak och omfattning rekommenderas vidare kontroll.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Försäkringsbesiktning

Nedre plan / Groventré



Inget att notera.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Nedre plan / Kök / Bakrum



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp.

För att enklare upptäcka eventuella läckage bör fuktskydd i diskbänkskåpet installeras.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Nedre plan / Förråd / Jäsrum



Inget att notera.

Nedre plan / Toalett



Golvet i utrymmet är inte fuktsäkrat mot väggar och tröskel.

Avsaknaden tätskikt på golv med uppvik mot vägg och tröskel ökar risken att vatten tränger in i angränsande konstruktioner och rum vid ett läckage vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Försäkringsbesiktning

Nedre plan / Toalett / Tvättstuga / Pannrum



Det finns inte någon golvbrunn i utrymmet.
Golv i utrymmet är inte fuktsäkrat mot väggar och tröskel.
Golvbeläggningen är otät vid rör genomföring.

I denna typ av utrymme bör en golvbrunn finnas. De otäta rör genomföringarna samt avsaknad av golvbrunn medför att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

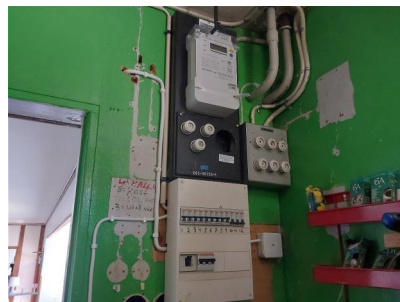
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Nedre plan / Förråd



Jordfelsbrytare saknas och fullständig gruppförteckning finns inte.

Om en elanläggning har utökats eller renoverats efter 2004 ska det finnas en jordfelsbrytare installerad, för att undvika personsador och brand. Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd samt upprättande av gruppförteckning.



Trädetaljer i kontakt med betonggolv och källarvägg.

Trädetaljer kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador. Vid misstanke om detta bör dessa delar bytas ut.



Försäkringsbesiktning

Nedre plan / Matkällare



Äldre typ av källare, se även "Utvändigt / Markförhållanden".

Fuktpåverkan och putssläpp noterades i utrymmet på golv och väggar. I utrymmet förekommer delvis ett trägolv. Vid kontroll som utfördes vid träkonstruktioner/trädetaljer uppmättes fuktkvoter över 25 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om fuktkvoten i gran/furu överstiger 17 %.

Organiska material mot golv och väggar i källaren bör avlägsnas.

Vid tillträde till utrymmet upplevs mikrobiell lukt. Det rekommenderas en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning samt att lämpliga åtgärder vidtas efter behov.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Elin Arvidsson
Namn

Norrköping
Kontor

2026-08-18
Datum

69847124



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En krypgrund 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. 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 utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
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 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Krypgrund	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).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
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 värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
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.

69847124



Försäkringsbesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (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.



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning Dolda Fel-Försäkring 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. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget 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. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

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. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. 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 i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet 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 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 lukterrelaterade 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 väggsyllarna.

69847124

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 så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

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. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. 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.

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.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, 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, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- 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. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyran.se.*

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 bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- 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.

69847124

Försäkringsbesiktning

Betalning för försäkringsbesiktning

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i 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. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då 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 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 personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan 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.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

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 uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. 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 i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in 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 ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplat till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

69847124



Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktionsmaterial och installationer/produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Invändigt

Installationer

Värmepump.....	15
Luft/luft värmepump.....	10
Varmvattenberedare.....	15
och expansionskärl	
Varm- och kallvatten.....	50
ledning (stambyte)	
Elcentral och kablar etc.....	45
Golvvärme, el.....	20
Golvvärme, vatten.....	30

Avloppsledningar.....	25
äldre plast (pvc).	
Före mitten 70-tal	
Avloppsledningar.....	40
modernare plast (pvc). Efter	
mitten 70-tal	
Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Värmeledningar, stål	-
Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

Våtutrymmen

Plastmatta som ytskikt.....	25
Keramik, äldre.....	15
tätskikt före 1995	
Keramik, modernare.....	30
tätskikt efter 1995	
Våtrumstapet.....	15
Målning, väv.....	10

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin.....	10
tvättmaskin, spis etc.	

Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

Utvändigt

Tak

Papp, fuktisolering tjära på.....	20
läglutande takkonstruktion	
Gummiduk på läglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klipp	

Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor- ..	35
sten, rännalar, ventilation etc.	
Asbestcementskivor/eter- ..	35
nitskivor (riskavfall)	
Skorsten, murad.....	40
Skorsten, plåt/stål.....	25

Fasad

Träpanel.....	40
Plåt.....	40
Tegel.....	50
Puts.....	30
Asbestplattor.....	40

Fönster / Dörrar

Trä.....	40
Plast.....	25
Aluminium.....	50
Isolerglasfönster.....	25
(isolerglaskassett)	

Dränering källaryttervägg

Äldre utvändigt.....	20
fuktskydd typ asfalts-strykning	
Modernare fuktskydd.....	30
och vertikal fuktisolering	
Dräneringsledning och.....	30
dagvattenledning	

Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.

Krypgrund

Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

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

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

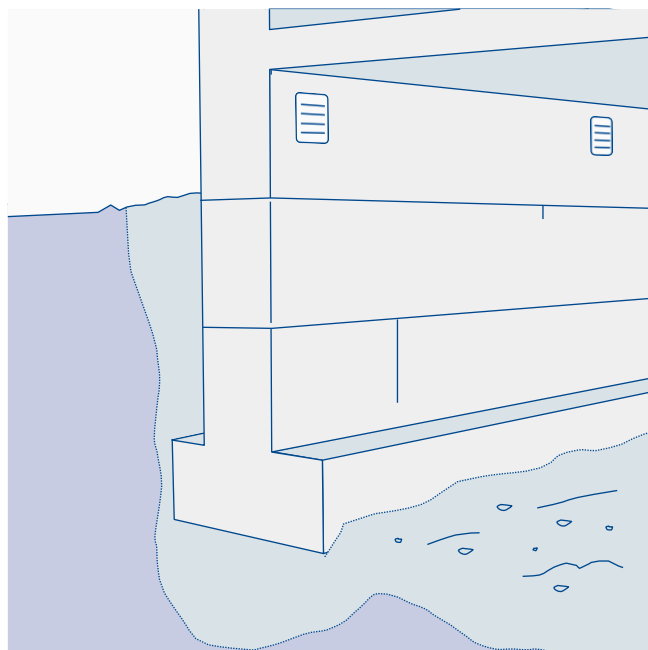
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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

Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

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

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



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

En avfuktare håller luftfuktigheten låg

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

Tips

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

Källare

Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

Många fuktskador i källare uppstår på grund av att vatten utifrån tränger igenom husets grund. Vattnet kommer från marken under och runt huset. Fuktproblemen kan vara svåra att upptäcka och när de väl är synliga kan skadan vara utbredd och kostsam att åtgärda.

För att säkra din källare mot fuktskador bör den ha ett utvändigt fuktskydd som består av tre olika delar:

1. Dagvattensystem

Ett dagvattensystem med täta ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. Dagvattensystemet ska klara av att ta hand om stora mängder vatten: Vid exempelvis 20 mm regn på ett 150 m² stort tak så måste 3 000 liter vatten transporteras bort via dagvattensystemet.

2. Dränering

Dräneringen består av en dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under källaren, till exempel grus eller singel som släpper igenom vatten. Materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens ytterväggar eller golv. Det har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande, det vill säga, att det inte suger åt sig vatten under källaren.

3. Fuktskydd

Ett fuktskydd mot källarens ytterväggar kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärre i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

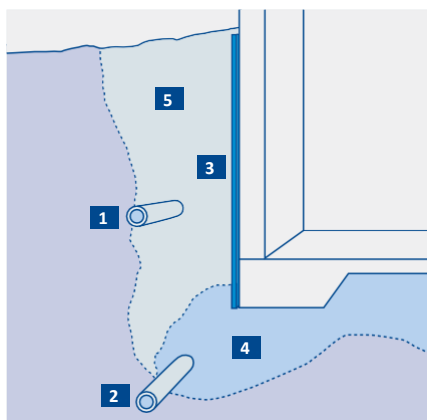
Att tänka på

En källares utvändiga fuktskydd har en begränsad livslängd, och riktigt gamla källare uppbyggda med natursten kan varasvåra att dränera om. Om du har frågor om detta bör du ta kontakt med markentreprenörer och materialleverantörer.

Tips

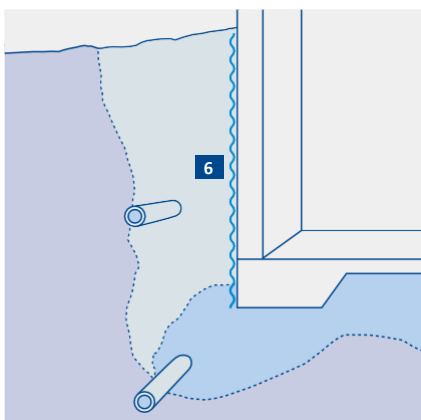
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



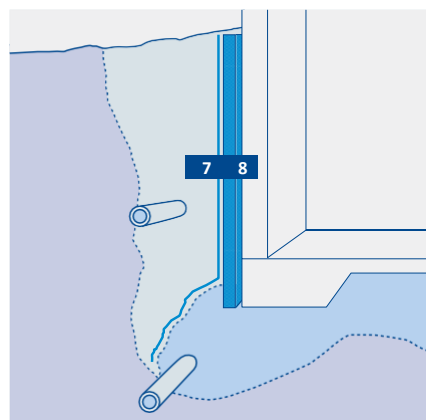
Fuktspärre med asfaltstrykning

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



Fuktspärre med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärre med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

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.

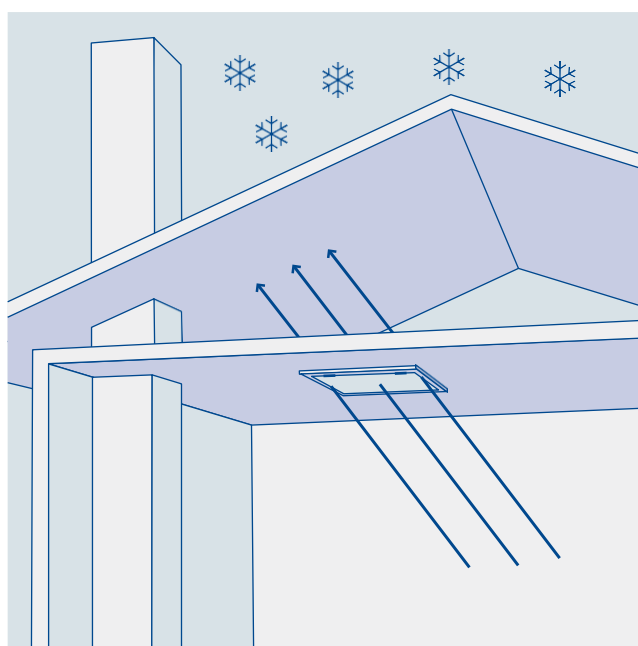
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.