

# BESIKTNINGSPROTOKOLL

## Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



### Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:

Mahult 1:33

Fastighetens adress:

Ryabergsvägen 10  
313 97 Simlångsdalen

### Personuppgifter

Fastighetsägare:

Db efter Inge Selsbo

Uppdragsgivare:

Db efter Inge Selsbo

Uppdragsgivarens adress:

c/o Pernille Selsbo  
Kungsörnsgratan 16  
215 61 Malmö

### Besiktningens uppgifter

Datum:

2019-02-25

Väderlek:

Halvklart

Temperatur:

5 °C

Besiktningstekniker/ort:

Bengt Olsson / Halmstad

Protokoll Nr:

AXÖS-6319-24754553

Närvarande:

Pernille Selsbo, dotter till Inge  
Bengt Olsson, Anticimex Halmstad

## *Besiktningsteknikerns reflektion*

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala

### *Bostadsbyggnad*

---



---

Ett hus från 1951 som är i behov av underhåll/renovering.

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.

Bengt Olsson, Anticimex Halmstad, 035-2995725

## 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. 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:

1951 /

---

### Hustyp/antal våningar:

1½-plans friliggande hus.

---

### Taktyp, takbeläggning:

Sadeltak med underlagstak av råspont och papp. Taket täcks av betongpannor.

---

### Grundkonstruktion:

Källare med källarväggar av betonghålstén.

---

### Stomme, material:

Bjälklag av trä.  
Trä (plankstomme) i ytter- och innerväggar.  
Takstolar av trä.

---

### Ventilation:

Självdraagsventilation.

---

### Värmesystem:

Oljepanna med ett vattenburet radiatorsystem.

---

### Fönster:

2-glas kopplade fönster.

---

Fasad:

Stående träpanel.

---

Terrängförhållanden:

Trädgårdstomt/skogstomt.

---

Övrigt:

---

Garage/Carport:

Vidbyggt garage grundlagt med betongplatta på mark och med en stomme av trä i väggar och tak. Taket är låglutande och täcks av papp.

---

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades 1957.

1957–1987 användes hela källaren som en keramikverkstad med ugnen placerad i fd. garage.

Någon gång på 1970-talet inträffade en vattenskada i ovanvåningens badrum. Inredningen i badrummet togs då bort men utrymmet har inte återställts.

1979 byttes husets taktäckning ut mot nya betongpannor. Även underlagspapp och läkt byttes då ut. I samband med detta gjordes även gavelutsticken samt takfotsutsticken längre.

Huset har eget vatten (gemensamt med andra fastigheter). Vattenprover har tagits men resultatet av proverna kunde inte visas upp på besiktningens dag. Huset har en egen äldre avloppsanläggning utanför husets östra sida. Man har inte fått något föreläggande från kommunen om att denna måste bytas ut.

Oljetanken ligger nergrävd utanför husets gavel mot norr. Oljetanken är utbytt 1990.

Garaget är i mycket dåligt skick och är ett rivningsobjekt. Garaget ligger delvis utanför tomtgränsen.

Källarväggarnas utvändiga fuktskydd är sedan byggåret. Husets elsystem samt avloppssystem är sedan tiden då huset byggdes.

Den öppna spisen är inte använd på många år och måste därför kontrolleras av sotare innan den tas i bruk.

Badkaret på entréplanet är inte använt på ca 30 år.

Under de senaste två åren har huset inte varit permanent bebott. Det har varit obebott sedan hösten 2018 men sedan dess stått uppvärmt. Man har haft katt/katter i huset som ibland har kissat på golvet.

Ovanstående upplysningar lämnades av Pernille Selsbo.

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

### Utvändigt

#### Markförhållanden



Inget att notera.

#### Sockel



Lokala putssläpp finns från sockeln.



#### Fasad



Färgsläpp finns från fasadpanelen.



#### Fönster



Kitt- och färgsläpp finns från fönster.  
Ett källarfönster vid gaveln mot söder är rötskadat.  
Samtliga källarfönster saknar fönsterbleck.  
Glasrutan är sprucken vid entréplanet  
fönster i gaveln mot söder.



#### Dörrar



Inget att notera.

### Hängrännor/Stuprör



Stuprören har kopplats bort från markledningarna. Detta kan bero på att markledningarna är igensatta.

Detta kan medföra uppfuktning av grundmuren samt ökad risk för att vatten kan tränga in i källaren.



Hängrännor är fulla med löv/mossa.



### Balkong



Inget att notera.

### Tak

Taket har av säkerhetsskäl endast besiktigats från stege rest mot takfoten samt från den fasta takstegen.



Mossa växer på takets sida mot öster, vilket gör det svårt att upptäcka eventuella trasiga/skadade takpannor. Mossan binder också fukt, vilket ökar risken för frostsprängningar av takpannorna.

Spruckna/trasiga/frostsprängda takpannor medför ökad risk för inträngning av regnvatten med fuktrelaterade skador i underliggande material som följd.





Fogsläpp finns i skorstenen.  
Alla skorstenens rök- och ventilationskanaler har inte fågelsäkring (galler eller dylikt).



### Vind



Misstänkt läckage från expansionskärlet.  
Brädorna är missfärgade. Se även under rubrik "Övre plan / Hall".



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.



### Garage



Garaget har delvis kollapsat och är att betrakta som ett rivningsobjekt.



## Invändigt

### Hela huset / Allmänt



Då elanläggningen i huset är äldre kan det förekomma slitna och skadade elledningar. Det är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand. Ovanåningens el-central saknar helt gruppförteckning och entréplanets el-central har en gruppförteckning som är ofullständig.

Kontakt rekommenderas med behörig elektriker för kontroll och eventuell åtgärd.



Vatten- och avloppsledningar är på flera ställen angripna av rost. Det finns ett droppläckage från en vattenledning som gör att vatten droppar ner på oljepannan. Även oljepannan är därför angripen av rost.

Det rekommenderas att kontakt tas med fackman inom VVS för bedömning av lämplig åtgärder gällande husets vatten- och avloppsledningar.



### Källarplan / Allmänt



Fuktgenomslag förekommer i källarväggarna, vilket yttrar sig i form av puts- och färgsläpp.

Puts- och färg som släppt från underlaget invändigt på källarväggarna indikerar på att källarens utvändiga fuktskydd ej längre fungerar tillfredsställande. För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd åtgärdas. Se även bifogat faktablad "Källare".



En påtaglig lukt av avlopp kunde kännas i husets källare. Flera av källarens golvbrunnar var på besiktningdagen tomma på vatten och från tomma golvbrunnar kunde en avloppslukt kännas.

För att ta reda på orsaken till lukten samt att brunnarna är tomma på vatten, rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



### Källarplan / Trapphus/trapphall



Inget övrigt att notera.

### Källarplan / Matkällare



I utrymmet kunde en avvikande, mikrobiell lukt kännas. Det finns förvaringshyllor av trä i utrymmet.

Det rekommenderas att hyllorna tas bort. Om lukten kvarstår bör man göra en fördjupad undersökning för att ta reda på orsaken till lukten.

### Källarplan / Pannrum



Inget övrigt att notera.

### Källarplan / Förråd mot nordost



Inget övrigt att notera.

### Källarplan / Tvättstuga



Inget övrigt att notera.

### Källarplan / Förråd mot sydost (fd garage)



Inget övrigt att notera.

### Källarplan / Förråd mot sydväst



Ytterväggarna är invändigt påreglade med ytskikt av masonitskivor på bakomliggande träläkt. Den påreglade väggen är kraftigt rötskadad.

Kontroll av konstruktion:  
Fuktkvoten mättes stickprovsvis i träläkten till >28%.

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%. Vid en långvarig fuktkvot på >28% finns risk för rötskador.

För att utreda orsaken till och omfattningen av skadorna rekommenderas att en fördjupad undersökning görs.



### Entréplan / Allmänt



En avvikande, svagt urinaktig lukt upplevdes vid inträdet till husets entréplan. (Orsaken till lukten misstänks bero på kattkiss).

För att utreda orsaken till och omfattningen av den avvikande lukten som upplevdes, rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.

### Entréplan / Entré/trapphall



En del klinkerplattor på golvet sitter löst.

### Entréplan / Badrum



Våtrummet är i sitt originalutförande. Det finns spruckna kakelplattor på väggen under fönstret. Föret är placerat i närheten av duschplatsen. Vattnet har kopplats ifrån badkarets tapp-/duschkran.

Sedan aktuellt våtrum byggdes har kraven på tätskikt bakom keramiska ytskikt förändrats. Risk finns att eventuellt tätskikt bakom kakel och klinker inte klarar motstå den fuktbelastning som utrymmet kan komma att utsättas för, vilket kan leda till fuktskador i vägg- och golvkonstruktion.



Taket är sänkt med träpanel som nytt ytskikt. Det går inte att kontrollera om det finns någon frånluftsentil.



### Entréplan / Kök



Fuktskydd finns inte i vaskskåpet.

Då vaskskåpet inte har något fuktskydd är detta en risk ur vattenskadesynpunkt. Risk finns att vatten på grund av smygläckage från rörledningar ej upptäcks och tränger in i bakomvarande/underliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd.



### Entréplan / Sovrum mot nordost



Inget övrigt att notera.

### Entréplan / Vardagsrum



Inget övrigt att notera.

### Entréplan / Kontor mot sydväst



Inget övrigt att notera.

### Övre plan / Trapphus/trapphall



Inget övrigt att notera.

### Övre plan / Hall



Fuktfläckar finns i taket.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på ett tidigare eller pågående läckage. För att kontrollera orsaken till och omfattningen av fuktskadorna samt eventuella följdskador rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



### Övre plan / Sovrum mot norr



Inget att notera.

### Övre plan / Klädkammare mot nordost



Inget att notera.

### Övre plan / Badrum



Utrymmet är inte färdigställt efter vattenskadan.



### Övre plan / Pentry



Utrymmet är inte färdigställt.



### Övre plan / Sovrum mot söder



Balkongdörren går inte att låsa och sluter dåligt tätt i nedre delen.



Med vänlig hälsning  
Anticimex Halmstad

Bengt Olsson

Skapad den: 2019-02-26

## Besiktningens omfattning och undantag

---

### Syfte

---

Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/ eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningsprotokollet kan också användas för att köpare och/ eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

### Vem har rätt till besiktningsprotokollet

---

Rätt till besiktningsprotokollet har uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och reklamationer.

Om 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.

### Vad besiktningsteknikern gör

---

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningssuppletet är slutfört när besiktningssuppletet 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 besiktningssuppletet.

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 besiktningssamfattningen 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 besiktningssamfattningen. 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 väggsystrar.

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

### Gradering av upptäckta brister, risker och skador

---

I besiktningssamfattningen 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 samfattningen.

## 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 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.

### Ansvar och reklamationer

Anticimex tar ansvar för innehållet i besiktningens protokoll i det fall uppdraget är betalt. 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 besiktningens protokoll, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningens protokoll menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningens protokoll 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.

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 besiktningens uppdraget. 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, besiktningens protokoll 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 besiktningens protokoll, 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 besiktningens protokoll som underlag vid så kallad besiktningens genomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningens protokoll 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](http://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 källarytervägg 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 utfört 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. Fibrerna 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 golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.

**Fuktkvot (FK)** Fuktkvoten beskriver fukt mängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% FK finns det risk för mikrobiell tillväxt

**Kryppgrund** Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).

**Läkt** (strö- och bärläkt) Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.

**Lättbetong** Ett byggnadsmaterial i forma av blok, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre väremisoleringsegenskaper. 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 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 källarytervägg.

**Yttertakspanel/underlagstak** Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

# 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 m<sup>2</sup> 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 fuktspär\*. 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.

**\*Liten ordlista:**

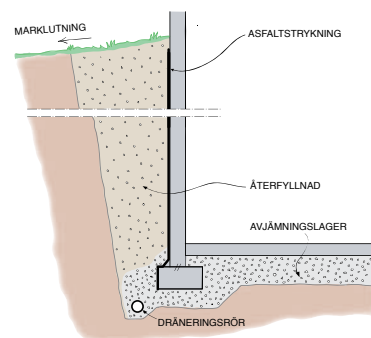
Dränerande material = vattengenomsläppande fyllnadsmaterial ex. grus eller singel.

Kapillärbrytande = suger ej åt sig vatten.

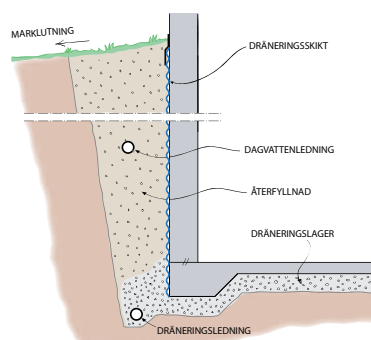
Fuktspär = material som är vattentätt.

Asfaltstrykning = källarväggens utsida tätades med flytande asfalt.

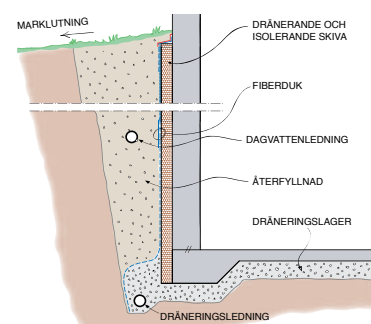
HD-polyeten = ett plastmaterial.



Fuktspär med asfaltstrykning



Fuktspär av HD-polyeten



Fuktspär med dränerande och isolerande skiva

## Mer information om källare

- [www.anticimex.se](http://www.anticimex.se) eller kontakta ditt närmaste Anticimex-kontor
- Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.