

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Ingelsången 1:109	
Fastighetsadress: Östra Lindåsvägen 10	
Postnummer: 461 79	Ort: Upphärad

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2023-08-14	Protokollnummer: 67771953
Temperatur: 20 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Tommy Pettersson	
E-post: tommy.pettersson@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Ägare	



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

En byggnad ifrån 1950-talet som har löpande moderniserats under åren. Vilket gör att byggnaden erhåller normalt bruksskick. De brister som finns är överlag att förvänta med tanke på aktuellt bygg/renoverings år och handlar om underhåll/reparationer som helt enkelt är dags att göra pga. tekniska livslängd material.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt genomföra en besiktningsgenomgång, för att säkerställa att man förstått innebörden av det som står i protokollet. Besiktningsgenomgång bokas via mäklaren, vid enstaka frågor når ni mig på: [tommy.pettersson@anticimex.se](mailto:tommy.pettersson@anticimex.se) eller kundtjänst 075-2451000

// Tommy K Pettersson

67771953



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens graderingar



### Inget att notera

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



### Mindre brister

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



### Risk för skador

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



### Fördjupad undersökning rekommenderas

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



### Förslag på åtgärder

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



### Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1951	Fönster: 2- och 3-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1985	Ventilation: Självdrag (S) som delvis är förstärkt med mekanisk frånluft ifrån våtrum / bastu
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare och krypgrund	Värmesystem: Pelletspanna med fristående varmvattenberedare kopplat till vattenburna värmekretsen av radiatorer, lokalt golvvärme (kök). Kompletterande luftvärmepumpar finns.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med takkupa, rå spont, underlagspapp, läkt och betongpannor. Taktäckningen är parallell konstruerad ifrån takfot tillnock/vind.	Grundkonstruktion: Källare med betongplatta ovanliggande grundmurar av betonghålstén, slammade/putsade, utvändigt fuktskydd av kallstrucken asfalt/tjära, motfylld mark av jord. Invändigt källare har grundmurar och golv målats, klinkers i tvättstuga. Tillbyggd krypgrund, gjuten betongsula, grundmurar av betonghålstén, slammade/putsade, ovanliggande isolerat golvbjälklag, blindbotten av rå spont. Marken består av sluttande berg i dagen.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt garage med utvändigt carport / förråd

#### Övrigt:

Brandskyddskontroll och sotning utförd enligt rutin för ansvarig kommun

67771953



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

- 2020 Förvärvades fastigheten av ägare
- 2021 Byte yttertak garage utfört, invändig renovering pågår ej färdigställt (fuktskador) ägare
- 2023 Tröskel våtrum entréplan monterad av ägare
- 2023 Ytterdörr baksida garage utbytt (ej färdigställt) av ägare
- 2023 Pergola och skyddsräcke monterat till altan av ägare
- 2023 Expansionskärl utbytt och placerad i pannrum
- 2023 Nya radiatorer, luftning/rengöring med mera vattenburna värmekretsens
- 2023 Takrenovering utfört, byte pannor, läkt, tätskikt, delvis rå spont, plåtdetaljer
- 2023 Murstock ovan tak väderskyddad plåtbeklädd
- 2023 Fasadpanel takkupa utbytt
- 2023 Solcellspaneler installerad taktäckning bostad och garage
  
- Renoveringar och installationer utfört av fackman (solceller, värmesystem, tak/kupa)
- Ytskikt har uppdaterats av ägare sedan förvärvandet
- Upplysningar och handlingar lämnades muntligt/skriftligt av ägare
  
- Renoveringar och installationer utfört av tidigare ägare:
- Till/ombyggnad utfört på 1980-talet, innefattar grund, fasad, fönster, tak, våtrum övre plan
- El installation utbytt, gruppcentral med jordfelsbrytare placerad i källarplan 2000-talet
- Pelletspanna/brännare 2005 (troligen installerad senare, inköpt begagnad)
- Fristående varmvattenberedare under mitten av 2000-talet
- Skorsten ovan tak om murad 2015
- Våtrum med bastu renoverad, ändrad planlösning ca 2017
- Kök med matplats renoverat, ändrad planlösning 2019/2020

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

#### Utvändigt / Sockel



Växter finns i anslutning till grundmur.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

Kondensvatten från luftvärmepumpens ute delar leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

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



67771953



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Krypgrund / grovkällare



Vid kontroll av konstruktion i krypgrund noterades fuktvärden över kritisk fuktnivå och det förekommer mikrobiell påväxt (blindbotten och markytan)

Fuktkvoten uppmättes till 19-20 %.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

Fuktgenomslag/inträngning finns längs mark/sockel.

Organiskt material förekommer på markytan.

De höga fuktvärdena och den mikrobiella påväxten innebär att grundens klimat under delar av året är för fuktigt. Detta kan i förlängningen leda till rötskador i konstruktionen.

För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare. Läs Anticimex faktablad om uteluftsventilerade krypgrunder för tips och råd.



### Utvändigt / Entrébro



Inget att notera.

### Utvändigt / Altan

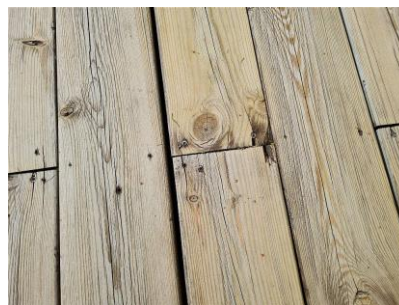


Trallgolv är längs delar monterad för tät vilket innebär att fukt/vatten ligger kvar på ytan.

Risk för personskador, halka med mera kan uppstå.

Mindre torrspäckor, lokalt fukt/röta noterades längs trall.

Delar altanens bärande konstruktion vilar dikt an mark.



67771953



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i generellt behov av målning/underhåll.

Flertal panelbrädor och fodring har rötskador.

Delar utbytt fasadpanel är endast grundmålad.

Avrinningsplåt mellan våningsplan har brister och otätheter (skarvad på flertal ställen).

Anslutning mellan garagetak/fasad är bristfälligt utförd.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.

I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.

Gällande plåtbeslag rekommenderas att fackman/plåt kontaktas för kontroll/åtgärd.



### Utvändigt / Dörrar



Balkong, groventré dörrar är fukt/rötskadade.

De upptäckta skadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll, målning, skruvar och beslag etc.

Vi rekommenderar att en fackman/dörrar kontaktas för kontroll/åtgärd/er.



67771953



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Fönster



Isolerglas är äldre datum.

Över bleck saknas till fönster (takkupa med fler).

Fönster är i behov av förebyggande underhåll och målning.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

Det förekommer rötskador längs delar av fönster fodring och karm, dessa delar rekommenderas att bytas ut.



### Utvändigt / Balkong



Balkongen har äldre plåttak som påvisar åldersbrister.

Anslutning/avstånd mellan fasad/plåttak saknas vilar direkt emot.

Underliggande träkonstruktioner påvisar fukt/rötskador.

Svikt och lutning noterades längs balkongen.

Vi rekommenderar att en fackman/snickare/konstruktör kontaktas för kontroll/åtgärd (fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning).



67771953





## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

### Utvändigt / Tak



Vid besiktningstillfället saknades godkänd stege, besiktning kunde därför inte genomföras (uppstigning på taket via befintliga sotarsteg genomföras).

En okulär besiktning genomfördes med hjälp av digital kamera.

Längs äldre delar av takutsprång/sims finns behov av målning/underhåll.

Utbytt vindskivor är ej målade, vilket rekommenderas.

För en komplett besiktning av taket rekommenderas att du anlitar en takspecialist.



### Utvändigt / Vind



Vid kontroll av vinden har fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, dock finns mikrobiell påväxt på underlagstak.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9 %.

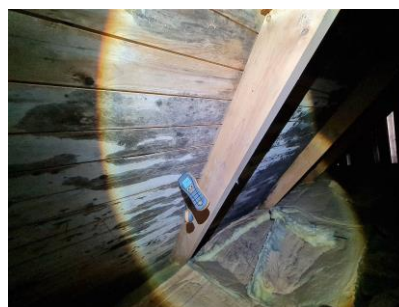
Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket är ett tecken på att vinden har tillförts eller tillförs fukt inifrån bostaden.

För att komma tillrätta med detta kan fuktillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas.

Läs Anticimex faktablad om ouppvärmade vindsutrymmen för tips och råd.

Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.



67771953



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Garage invändigt



Taket är fuktskadat längs tvärgående takreglar.

Innervägg/fasad har blottlagts där fuktskador finns.

Renovering och åtgärd har påbörjats.

Den upptäckta fuktskadorna är ett tecken på en tidigare pågående fuktskada.

Vi rekommenderar att en fackman/snickare kontaktas för kontroll/åtgärd (färdigställa påbörjad renovering).



### Utvändigt / Carport

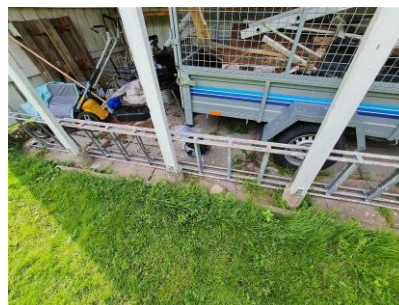


Längs delar av bärande konstruktioner finns fukt/rötskador (byte av akuta delar har utförts).

Generellt är de utvändiga träkonstruktionerna som både är till carport och garage i behov av förebyggande underhåll och delvis byte.

För att öka livslängden på fasadbeklädnad och träkonstruktioner rekommenderas underhåll.

I samband med detta rekommenderas att de rötskadade delarna/brädorna med mera byts ut.



67771953



## Försäkringsbesiktning

### Hela huset / Allmänt



Jordfelsbrytare finns installerad vid el centralen.

Funktionskontroll av jordade eluttag i kök och våtrum noterades inga avvikelser.



### Entréplan / Allmänt



Golv är ojämnt/sviktar/lutar längs mittre delar (hall, kök, matplats, vardagsrum).

Längs övergång till avbärningar mittre delar av utrymmen buktar / hänger innertak en aning.

Sprickor förekommer längs monterade innertak skivor vardagsrum.

Då byggnaden är från grunden av äldre datum med konstruktioner och material (träbjälklag med mera).

Bedöms detta vara av normal karaktär med hänseende till detta, Dock ska alltid fackman/snickare/konstruktör kontaktas om större förändringar sker eller utförs t ex. ombyggnation för kontroll/eventuella åtgärder.



### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Dusch / Toalett / Bastu



Våtrummet påvisar avvikelser gentemot branschregler\*.

Golvfall är bristfälligt generellt i utrymmet.  
 SLU-rist (galler) är inte centrerad mot golvbrunn.  
 Rör genomföring finns i golv.  
 Otäta rör genomföringar vägg noterades.  
 Golvbrunn är inte utbytt vid renovering (bastu)

Ovanstående brister gällande utförande, innebär att arbetet inte har utförts enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler\* samt monteringsanvisningar för samtliga material. Följs inte detta riskerar man få nedsättning eller i sämsta fall helt utebliven Skade ersättning från sitt försäkringsbolag (villahem), vid en skada

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet.



### Entréplan / Hall



Inget att notera.

### Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i botten av diskbänkskåp och runt rör golvvärme.

Upphångningsbygel saknas till avloppslang diskmaskin.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd, alternativt fuktsensor/larm samt upphångningsbygel avloppslang.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i och längs diskbänkskåp.



### Entréplan / Matsal



Inget att notera.

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

67771953



## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Trappa



Knarr noterades i trappen

### Övre plan / Allmänt



Allmän ventilationen rekommenderas att utökas, så att alla sovrum, sällskapsrum förses med tilluftsventiler samt mekanisk frånluft i våtrum för att skapa en bättre ventilation i huset (som annars påverkar fuktklimat på vinden negativt med mikrobiell påväxt som följd längs underlagstak).

Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilations entreprenör för undersöka och säkerställa ventilationssystemets funktion (se även anmärkning vind).



Golv är ojämna/lutar och knarr förekommer.

### Övre plan / Sovrum 1 med balkongdörr



Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

### Övre plan / Badrum/Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och utförande.

Golvbrunnen är inte utbytt vid renovering.  
Golvfall är bristfälligt utanför badzonen.  
Fönster finns i anslutning till duschen.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet.




67771953



## Försäkringsbesiktning


---

### Övre plan / Sovrum 3

 Inget att notera.


---

### Övre plan / Inredd sidovindar / förråd

 Underlagstaket och väggvinklar har äldre fuktfläckar.  
Noterade fuktfläckar bedöms uppstått innan takomläggningen.

---

### Källarplan / Trappa

 Knarr noterades i trappen

---

### Källarplan / Allmänt

 Puts- och färgsläpp finns på källarväggar.

Puts- och färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.


För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras och sedan rekommenderas att de lokala trädetaljer som finns (trösklar mm) byts ut mot material anpassat för äldre betonggrund.

Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.




---

### Källarplan / Hall / Passage

 Inget att notera.

---

### Källarplan / Matkällare

 Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

---

### Källarplan / Trappförråd



Inget att notera.

---

### Källarplan / Pannrum



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Golvbrunn i pannrum är i dåligt skick.

---

### Källarplan / Tvättstuga



Gjutjärnsbrunn och anslutande stammar/rör är rostangripna.

Det finns risk att dessa delar rostar sönder med fuktskador och unken lukt som följd.

---

### Källarplan / Groventré / Hobbyrum



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*Tommy K Pettersson*  
Besiktningsteknikers underskrift

Tommy Pettersson  
Namnförtydligande

Uddevalla  
Kontor

2023-08-16  
Datum

67771953



## Försäkringsbesiktning

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kaker och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

### Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

<b>Anlöpta/Anlöpnig</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>Dagvattensystem</b>	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
<b>Dränering</b>	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.
<b>Flytande golv</b>	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsiktor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
<b>Fördelningsskåp</b>	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
<b>Kryppgrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
<b>Källarens utvändiga fuktskydd</b>	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärri ett vattentätt material.
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
<b>Platta på mark</b>	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.

67771953





## Försäkringsbesiktning

<b>Radon</b>	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
<b>Torpargrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttvägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

67771953



# 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. 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 visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

### Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukt relaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen: I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggsvyllarna.

67771953

## 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.

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, 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. Andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

\*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta\* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på [www.fastighetsbyran.se](http://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 vattenskadorna. 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.

### 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.

67771953



## Försäkringsbesiktning

### Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren snarast 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-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](http://www.anticimex.se) "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

### Reklamationer

Vid missnöje med 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. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

### 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.

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 en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller [sweden.privacy@anticimex.se](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.

67771953

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 villaförsäkringar 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 värmdes upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till

att värme från bostaden läckte ner till grunden. Dettainnebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

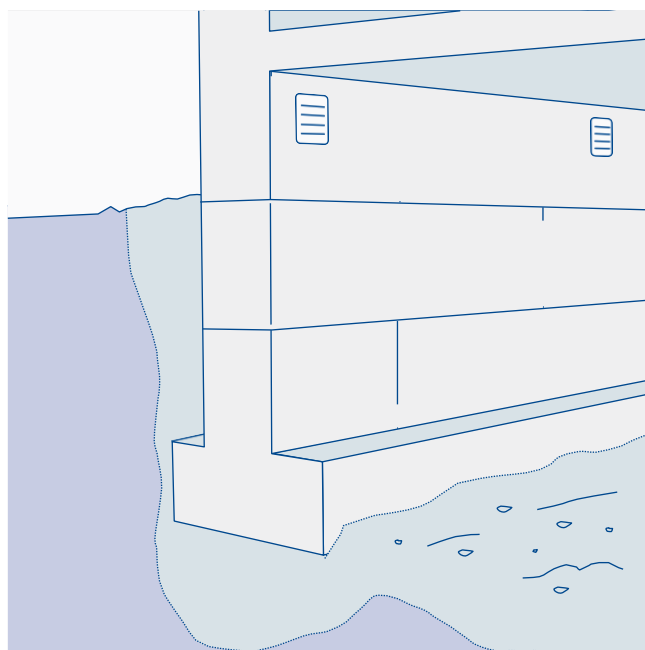
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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 försä 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 källare, 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 m<sup>2</sup> 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 fuktspärri 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.

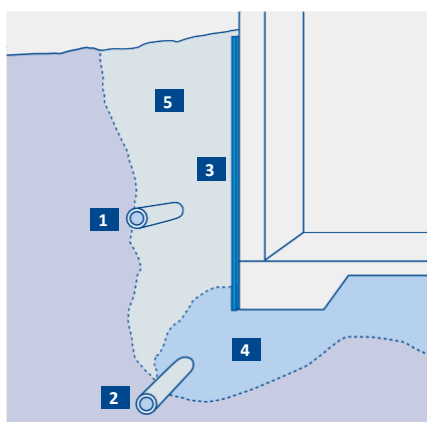
### Att tänka på

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

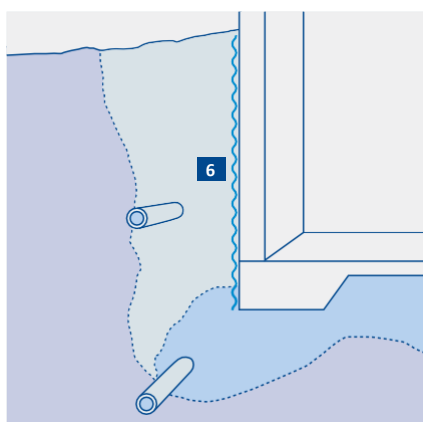
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



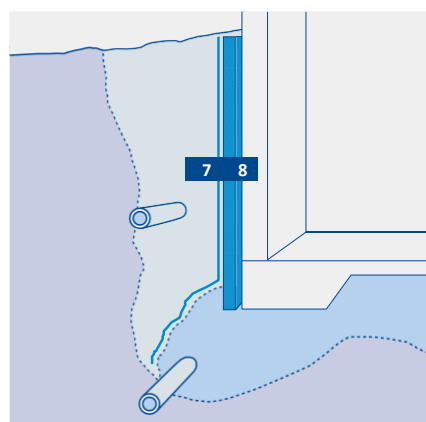
Fuktspärri med asfaltstrykning

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



Fuktspärri med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärri 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.

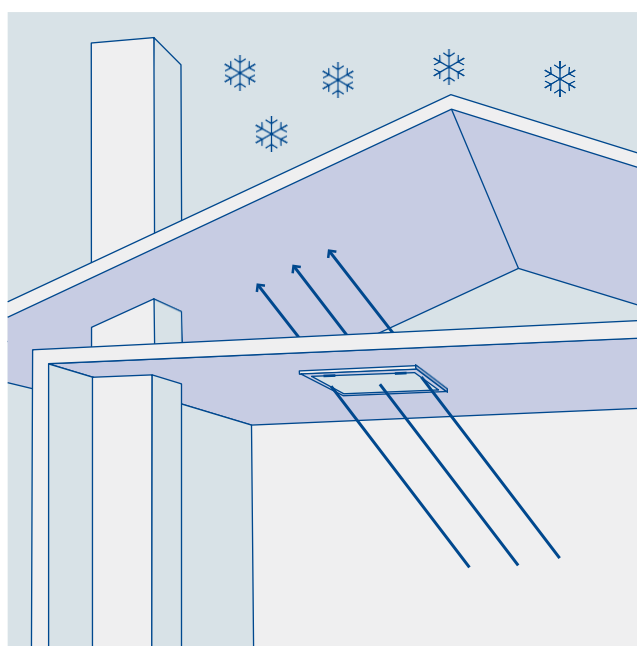
## Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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](http://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](http://www.ri.se) (RISE Research Institutes of Sweden).

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