

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Yxtaholm 2:57        |              |
| Fastighetsadress:<br>Yxtaholm Kvarnmovägen 12 |              |
| Postnummer:<br>64291                          | Ort:<br>Flen |

## Anticimex uppgifter

|                                                 |                              |
|-------------------------------------------------|------------------------------|
| Besiktningdatum:<br>2024-04-12                  | Protokollnummer:<br>68191754 |
| Temperatur:<br>+ 7 °C                           | Väderlek:<br>Mulet           |
| Tekniker:<br>Anders Lygrell                     |                              |
| E-post:<br>Anders.Lygrell@anticimex.se          |                              |
| Kontor:<br>Eskilstuna                           |                              |
| Närvarande:<br>Ingen övrig närvarande på plats. |                              |



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:  
Ett fritidshus byggt 1977 på en källare/krypgrund.

Efter att ha besiktat detta fritidshus så är det en punkt jag vill lyfta fram i protokollet och det är den lukt som upplevdes i huset och grunden. Grunden är lite av ett mellanting av en källare och en krypgrund och den del som är under bastun är en krypgrund. Lukten upplevdes olika mycket i de olika utrymmena och jag upplevde den som att den hade en kemisk karaktär. Där finns en rekommendation om en vidare kontroll och fördjupning om vad lukten beror på, omfattning samt eventuellt åtgärdsförslag.

I övrigt är min bedömning att huset är i förväntat skick sett till byggnadsår och att det är ett fritidshus. Jag ser inte att det finns några direkt akuta behov av renovering och några övriga skador har inte noterats.

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 rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Anders Lygrell  
Besiktningstekniker Anticimex  
076-8727012  
Anders.Lygrell@anticimex

68191754



# 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:<br>1977                                       | Fönster:<br>2-glas isolerfönster                                                  |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:                                    | Ventilation:<br>Självdug                                                          |
| Hustyp, antal våningar:<br>Fritidshus, 1-plan med källare | Värmesystem:<br>Luft/luftvärmepump, direktverkande el samt kompletterande eldstad |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, plåt                  | Grundkonstruktion:<br>Källare samt kryppgrund                                     |
| Stomme, material:<br>Timmer/trä                           | Terrängförhållanden:<br>Naturtomt                                                 |
| Fasad:<br>Trä, liggande timmer                            | Garage:<br>Garage finns inte                                                      |

#### Övrigt:

Bostadshus och altan ingår i besiktningen, eventuella övriga byggnader är således inte besiktigade och ingår därmed inte i försäkringen.

68191754



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Inga muntliga eller skriftliga handlingar har tillhandahållits.

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

#### Utvändigt / Krypgrund (under del av hus med bastun)



Vid kontroll av krypgrunden/plintgrunden uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes. Organiskt material finns på marken.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Lukten som känns i krypgrunden kan också spridas till boendemiljön.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %. Fuktkvoten uppmättes till 20%.

Se rekommendation samt information under "hela huset-allmänt".



#### Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



#### Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

#### Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

68191754



## Försäkringsbesiktning

---

### Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

### Utvändigt / Fönster



Isolerglas är äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Skräp/löv förekommer i hängrännor.

### Utvändigt / Tak



Färgsläpp förekommer på plåttak och övriga plåtdetaljer.

Taket är besiktat från marken samt anliggande steg mot takfot.



### Utvändigt / Altan



Altanräcke har mindre rötskador.



68191754



# Försäkringsbesiktning

## Hela huset / Allmänt



Kemisk/avvikande lukt känns vid inträdet till huset.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela huset, entréplan, källare samt kryppgrund.

## Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

## Entréplan / Vardagsrum



Mindre fuktfläck i innertak som bedöms vara äldre.

Inga förhöjda fuktvärden vid kontroll.



## Entréplan / Kök



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp.

## Entréplan / Dusch/Toalett



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68191754




## Försäkringsbesiktning

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.


---

### Entréplan / Sovrum 1

 Inget att notera.


---

### Entréplan / Sovrum 2

 Inget att notera.

---

### Entréplan / Bastu med omklädningsrum


 Inget att notera.

---

### Källarplan / Allmänt

Utrymmet under huset har besiktats och bedömts som ett källarutrymme. Då det är lågt till tak och det saknas fönster så kan det ses som ett mellanting mellan källare och kryppgrund, detta då miljön i utrymmet också liknar det som förekommer i en kryppgrund.

Fuktmätning har utförts både i de påreglade väggarna samt i blindbotten.

 Utrymmet har påreglade källarväggar.

Påreglade källarväggar har en naturlig fuktpåverkan från mark. Detta leder till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som i sin tur leder till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %. Fuktkvoten i det påreglade väggarna uppmättes till 18 %.

Fuktkvoten i blindbotten uppmättes till 13%.

Se information samt rekommendation under "hela huset-allmänt".

68191754





## Försäkringsbesiktning

Utvändigt fuktskydd är äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

---

### Källarplan / Tvättstuga



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Golvbrunn finns inte i utrymme för tvättmaskin samt varmvattenberedaren.

I denna typ av utrymme bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

---

### Källarplan / Förråd



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Anders Lygrell  
Namnförtydligande

Eskilstuna  
Kontor

2024-04-14  
Datum

68191754



## 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 golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.                                                           |
| <b>Fuktkvot (FK)</b>                 | 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                                                                                  |
| <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. Inngolvet 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.                                                                                                   |

68191754



## 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 källaryttermvägg.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Yttertakspanel/<br/>underlagstak</b> | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.                                                                                                                                                                                                                       |



# 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 besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet 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 aktuell 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

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

### Kontroll av konstruktion

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

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

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

68191754



## 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.

68191754



## 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.

68191754

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 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.

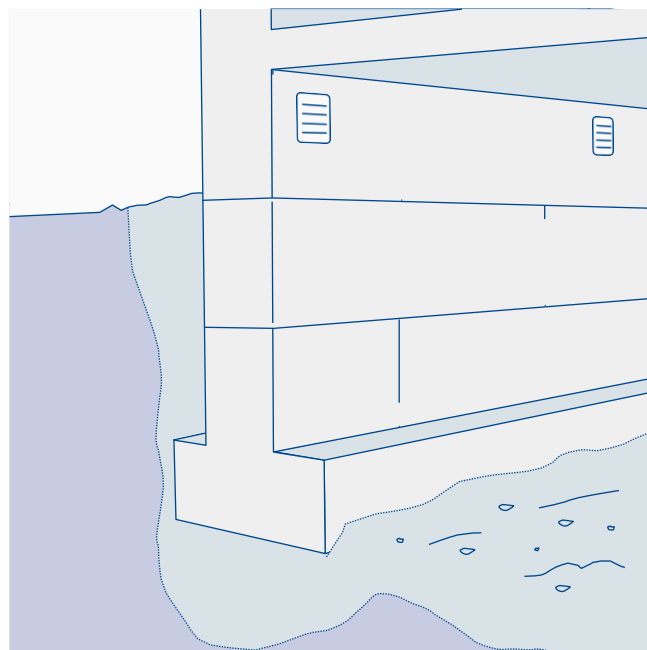
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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 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. Fuktkan 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.

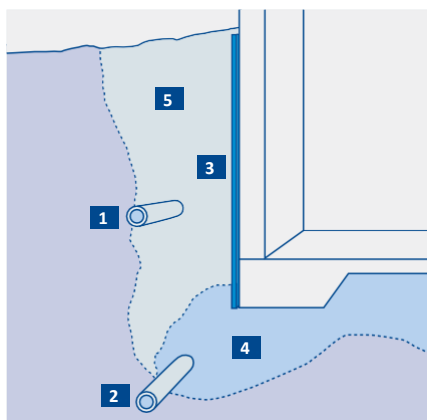
## Att tänka på

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

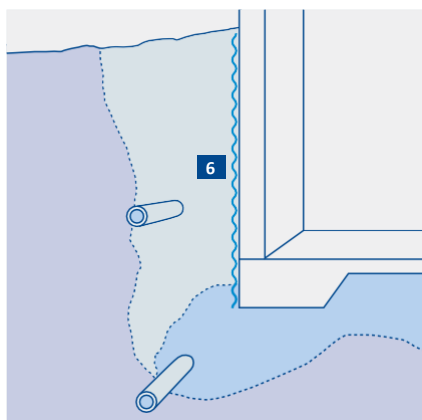
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



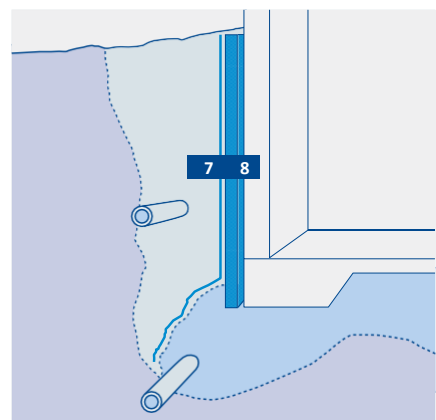
**Fuktspärri med asfaltstrykning**

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