

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Surteby 2:4	
Fastighetsadress: Surteby Furudal 1	
Postnummer: 51994	Ort: Björketorp

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-02-10	Protokollnummer: 68848976
Temperatur: 1 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta 90-tals hus är i övergripande bra skick där det främst påträffades åldersrelaterade och tidstypiska brister, vilket får ses som vara i linje med vad man kan förvänta sig.

Vid besiktning av taket och vindsutrymmen påträffades bl.a. lokala fuktgenomslag/läckage på underlagstaket, vilket talar för att taket behöver ses över. Pannor och takpapp är dock i hyfsat skick för sin ålder.

I husets krypgrund noterades mindre mikrobiell påväxt, vilket talar för att luftfuktigheten i grunden delar av året överstiger gränsvärdet. I första bör man se till att klä markytan i grunden med en ångspärr för att hindra fukttillskottet från markytan att fukta upp grunden. Då grunden anses som rymligt och det endast finns mindre organiskt material och spill som behöver tas bort ses detta som en relativt enkel och prisvärd lösning som avsevärt kommer förbättras klimatet.

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. Kom ihåg att det viktiga är inte vilken färg det på symbolerna, då texten och innehållet i protokollen är det som är relevant och avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas boka en besiktningsgenomgång genom aktuell mäklare. Har du som spekulant frågor kring huset, så skicka gärna ett mejl med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

Andreas Olla, Certifierad Besiktningstekniker
Anticimex Borås
andreas.olla@anticimex.se

68848976



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: 1991	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Hustyp, antal våningar: Gård, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburna radiatorer samt vattenburen golvvärme vid mindre del av entréhallen.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak i vinkel och olika nivåer, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt. Balkongens har klätts med dubbelfalsad bandtäkt plåttak.	Grundkonstruktion: Uteluftventilad kryppgrund på grundmurar av lättklinkerblock, blindbotten skivor av masonit som hålls uppe med tryckimpregnerades brädor, samt ovanliggande träbjälklag med isolering av mineralull. Pannrum och tvättstuga har uppförts på en platta på mark med ytskikt dikt an betonggolvet.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Carport med förråd och gästrum som inte har omfattats av besiktningsuppdraget

Övrigt:

Vidbyggd förrådsdel på baksidan har inte omfattats av besiktningsuppdraget, men bedöms heller inte påverka huset.

68848976



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

~2010: Byggs uterummet.

2016: Ersattes tidigare vedpanna mot en ny luft/vattenvärmepump.

2018: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

2018: Installerades fiber.

2020: Dränerades marken intill tomten för att leda undan ytvatten från tomten/huset. Arbetet utfördes i egen regi.

2021: Byttes entrédörrarna samt att fasaden och utvändiga trädetaljer målades. Målningen utfördes av Nyströms Måleri.

2021: Renoverades köket med nytt kakel, stommar och luckor lackerades, nya bänkskivor, ny köks samt nya vitvaror vitvaror.

Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av elektriker och Rörläggare.

2023: Renoverades tvättstugan med nya ytskikt där klinkers monterades ovan på det målade betonggolvet. I samband med detta togs tidigare ackumulatortankar bort. Arbetet utfördes i egen regi.

Samma år målades plastmattorna i badrummen samt att nya tvättställ monterades.

2023: Monterades nytt klinkers.

El: Inga större förändringar. Jordfelsbrytare finns med täcker endast delar av husets elanläggning.

VA: Vatten kommer från en djupborrad brun (ca 90m). Avloppet är kopplat till 3-kammarbrunn med infiltration.

Ventilation: Inga större förändringar. Filter service har utförts regelbundet och delar av kanalsystemet har rengjort vid enstaka tillfällen

Eldstad: Det finns en braskamin i vardagsrummet. Sotning har utförts regelbundet. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2024 utan anmärkningar.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Ett av fönsterna i köket har punkterat isolerglas.
- Det ett lokalt fuktgenomslag/läckage vid kabelgenomföring i kryppgrundens grundmuren. Läckaget minskade dock avsevärt efter dränering av marken.
- Det finns en lokal fuktfläck på golvspånskiva under ventil i underlagstaket på vindsutrymmet på övre plan.
- Det finns en lokal fuktfläck vid på underlagstaket i anslutning till rännal.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Vissa delar av marken lutar mot huset.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket kan leda till fuktrelaterade skador.



68848976



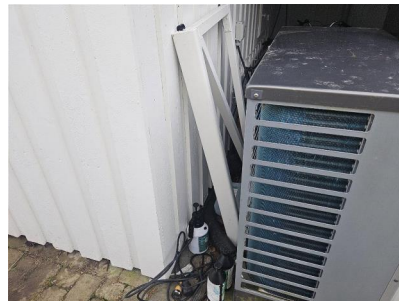
Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Det finns mindre sprickbildningar i sockelns puts samt att kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds ut i marken intill huset.

Även om detta medför en viss ökad fuktbelastning bedöms kunna detta inte kunna leda till kritiska skador annat är puts/färgsläpp.



Utvändigt / Altaner



Altan vid entrédörren och baksidan är i behov av underhåll. Vidare noterades att jord för växtarrangemang till viss del ligger i konkat med virket för altanen.

Detta medför en ökad fuktbelastning då gjord och påväxt binder fukt mot virket vilket på sikt kan leda till fuktrelaterade skador.



Vid altan utanför sovrum noterades inga brister.

Utvändigt / Fasad



- Det förekommer torrsprickor/färgsläpp vid delar av fasaden.
- Det finns ett mindre antal rötskadade panelbrädor som behöver bytas ut.
- Altanerna och växtarrangemang är vidbyggda mot fasaden.
- Anståndet mellan mark och fasad är lägre än vad som rekommenderas vid entrésidan.

Detta medför en ökad risk för fuktrelaterade skador vid fasaden, vilket till viss del redan skett vid vissa panelbrädor.



68848976



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Balkongdörren är i behov av målning/underhåll då det förekommer mindre färgläpp/torrspäckor.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Fönster



Huset fönster har äldre isolerglas, där ett av fönsterna har punkterats. Vidare noterades att vissa fönster är i behov av målning/underhåll.

Äldre isolerglas löper ökad risk att drabbas av kondens/missfärgningar mellan glaset då tätningen åldras med tiden och exponering av UV-ljus, vilket till viss del redan skett vid ett av köksfönsterna. Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Se till att fönster målas och underhåll och att punkterade glas eller fönster byts ut.



Utvändigt / Uterum



Det finns inga plåtarbeten under fönster och skjutglaspariter var vid det är otät mellan stolpe och skena till skjutglaspartierna.

Detta ökar risken för fuktskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



68848976



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Vissa av stuprören har fals vänd mot fasad.

För att lättare kunna se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage bör falsen vändas ut från fasaden.

Vidare noterades att hängrännor och stuprör har färgsläpp, dock noterades inga tecken på rostangrepp.



Utvändigt / Balkong



Plåttak har inte kunnat besiktigas i sin helhet då balkongens trallen täcker större delen av plåttaket.

För att en kompletterande besiktning ska vara möjlig behöver trallen friläggas.



68848976



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak

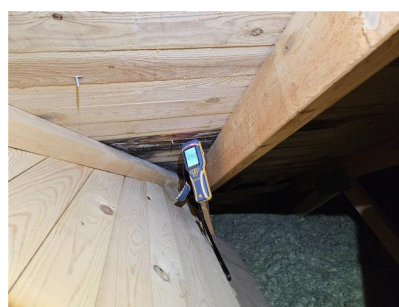


Taket besiktigade från marken, anliggande stege från fram och baksida samt takstegar.

Yttertaket bedöms som äldre där det noterades lokala fuktfläckar på underlagstaket vid vindsutrymmet ovan tvättstugan/entrén. Vid fuktmätning av de åtkomliga fläckarna noterades förhöjda fuktvärden. Vidare noterades följande.

- Det finns ingen nocktätning
- Takgenomföring för tidigare expansionskärl är bristfälligt utförd och håller inte tätt, varpå kringliggande råspont har rötskador.
- Det finns mindre påväxt av mossa på delar av taket.
- Yttre pannrader är inte förankrade
- Vissa pannor ligger inte i sitt rätta läge vid rännदार samt att vissa pannor är skadade.
- Lokala ansamlingar av skärp på delar av underlagstaket.
- Yttre pannrader är inte förankrade.
- Plåtarbeten har färgsläpp.
- Det finns en äldre rötskada vid takutprång i anslutning till balkongen.

Kontakta en takläggare för att kontrollera taket i sin helhet för bedömning av lämplig åtgärd. I samband med detta bör underliggande konstruktioner kontrolleras i sin helhet.



Utvändigt / Vindsutrymmen (3 nockvindar och 2 sidovindar)



Vid nockvinden ovanför övervåningens allrum noterades mikrobiell påväxt på underlagstaket. Vid fuktmätning uppgavs fuktkvoten omkring 18%, vilket är strax över gränsvärdet för mikrobiell påväxt.

Detta är ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden, vilket talar för att ventilationssystemet kanske inte fungerar som det ska eller behöver justeras. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln 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 oppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



68848976



Försäkringsbesiktning



Vid nockvinden som nås genom dörr i allrummet på övre plan noterades en lokal fuktfläck på golvspånskivan vilket talar för den ventil som finns i underlagstaket inte hållt helt.

Vid fuktmätning i fläcken på golvet och vid underlagstaket runt ventilen noterades inga förhöjda fuktvärden.

Även om detta inte har lett till skador bör ventiler sens över i samband med framtida takrenovering.



Sidovinden innanför sovrum 1 har inte kunnat besiktigas då luckan in till utrymmet var blockerad vid besiktningstillfället.

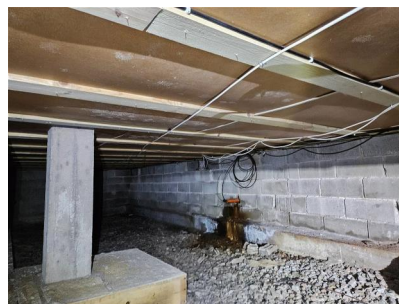
Utvändigt / Krypgrund



Vid besiktning av krypgrunden noterades lokala/mindre missfärgningar av mikrobiell påväxt på blindbotten, främst vid norra delen av grunden. Fuktkvoten i blindbottenbrädor uppmättes till omkring 18%, vilket är strax över gränsvärdet för mikrobiell påväxt. Vidare noterades att markytan inte täckts av någon ångspärr/plastfolie, det finns mindre organiskt material/spill på markytan samt att det finns ett fuktgenomslag/läckage genom grundmuren vid kabelgenomföring.

För att undvika fortsatt mikrobiella skador och minska risken för att avvikande lukt sprids till boende miljön måste krypgrundens klimat bli torrare.

Detta kan förslagsvis göras genom att grunden förses med en SK Krypgrundsavfuktare (adsorptionsavfuktare) samt att markytan kläs med ålderbeständig plast. Läs även Anticimex faktablad om krypgrunder för tips och råd. I samband med detta bör även vissa av bristerna åtgärdas för att en installation av en krypgrundsavfuktare ska bli så bra så möjligt.



Huset vattenpump med tillhörande installationer är placerades i en isolerad låda i krypgrunden.

Detta ses som olämpligt placerat då eventuella läckage kan bli svåra att upptäcka, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.



68848976



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allmänt



Vid kontroll av grundläggningen vid den del som byggt på en platta på mark utfördes en provhåltagning i yttervägg bakom väggsocle till höger om ytterdörren i tvättstugan.

Genom provhålet påträffades inga avvikande lukter eller rötskyddbehandlade material samt att ytterväggsyllen ligger i nivå ovan betonggolvet. Fuktkvoten uppmättes till 9,6%, vilket är långt under gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt.

Vid fuktindikering på betongplattan noterades inga förhöjda indikationer, vilket i kombination med den låga fuktkvoten talar för att plattan försetts med någon typ av underliggande isolering/fuktskydd.

Vid betongplattor byggda i början på 90-talet finns risk för fuktskador om underliggande fuktskydd saknas eller är bristfälligt utfört, vilket tex, kan leda till att mikrobiell lukt sprids i boende miljön.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Badrum



Badrummet är av äldre standard där skarvar i golvmattan intill fönsterna börjat brista samt att skruvar till golvbrunnens klämring är rostangripna. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för att utrymmet ytskikt och golvbrunnanslutning inte håller tätt, vilket kan leda till fuktrelaterade skador vid kringliggande konstruktioner.

För att minska risken för skador bör man undvika att vattenbegjuta ytan utan för duschzonen samt regelbundet rengöra golvbrunnens vattenlås.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Klädkammare/kontor



Jordfelsbrytare finns med täcker endast delar av elanläggningen.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänkskåpet.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.




Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.




Försäkringsbesiktning

Entréplan / Tvättstuga


-  Utrymmet är av äldre standard där golv och golvbrunn inte har nått anslutet tätskikt samt att golvfall endast finns lokalt intill brunnen. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för fuktskador på kringliggande väggkonstruktioner vid eventuella läckage eller om golvet vattenbegjuts.




-  Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.


Övre plan / Allrum

-  Inget att notera.


Övre plan / Sovrum 1

-  Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2

-  Inget att notera.

Övre plan / Badrum

-  Badrummet är av äldre standard där bl.a. skruvar till golvbrunnens klämring rostat av varpå klämringen är lös. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för att utrymmet ytskikt och golvbrunnanslutning inte håller tätt, vilket kan leda till fuktrelaterade skador vid kringliggande konstruktioner.

För att minska risken för skador fram tills att utrymmet renoveras bör man se över möjligheten att återföranka klämringen på lämpligt sätt.



68848976

Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-02-12
Datum

68848976



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

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
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.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsikvor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärri ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolv 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.

68848976



Försäkringsbesiktning

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

68848976



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. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattensador. I besiktningssprotokollet 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 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 lukterrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

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

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

68848976

Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, 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.*

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.

68848976



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 personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

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

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

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

68848976



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.

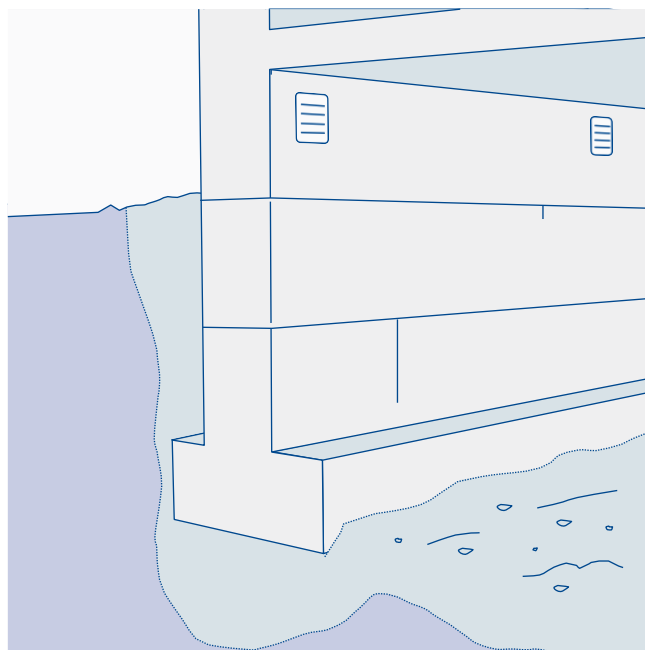
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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

Tips

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

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

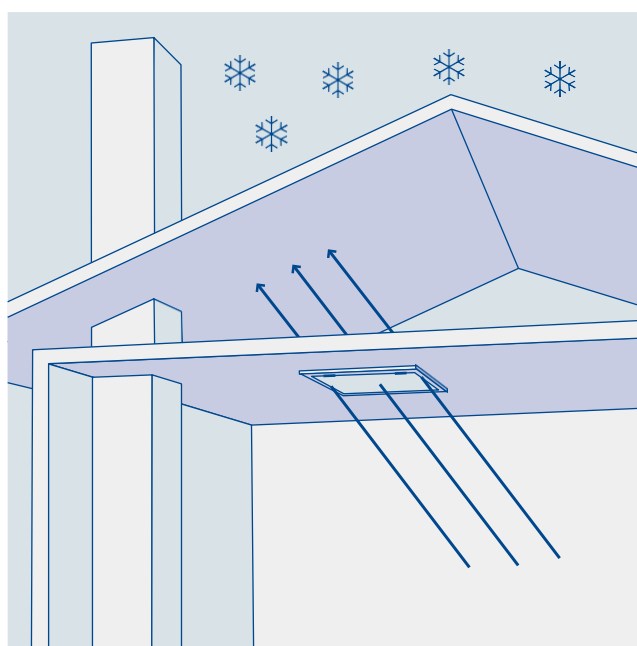
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

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