

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Berghem 16:28	
Fastighetsadress: Mjälavägen 7	
Postnummer: 511 96	Ort: Berghem

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-02-17	Protokollnummer: 68832739
Temperatur: -2 °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 Hajomshus är byggt 1980 och bedöms som välvårdat relativt i bra skick. Anmärkningarna som noterades vid besiktningen upplevs till större delen som åldersrelaterade & tidstypiska, vilket är linje med vad man kan förvänta sig.

Yttertaket är sedan huset byggdes och är det som bör prioriteras i första hand sett till risken för fortsatta följdskador.

Som de flesta suterränghus med från 80-talet så finns det påbyggda golv & väggkonstruktioner på entréplan, men i just detta hus är det bara allrummet & kontor/hobbyrum som har försetts med ett flytande golvkonstruktioner, samt att bastun har en utreglade väggkonstruktion med bastupanel mot grundmuren. Då det idag är mer känt att man bör undvika täta & organiska material mot källarens golv och ytterväggar, är det därför av större prioritet att källarens riskkonstruktioner allt eftersom ersätts med fuktsäkra alternativ hellre än att huset dräneras om, även det utvändiga fuktskyddet bedöms som äldre och kanske inte fungerar helt tillfredställande. Det finns idag flera fuktsäkra golvsystem som med fördel kan ersätta det golvkonstruktionerna i allrummet och kontoret utan att en renovering behöver bli särskilt omfattande då samtliga kringliggande väggar är byggda med murade material.

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 är 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 mail med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

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

68832739



# 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: 1980	Fönster: 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdrag (S) förstärkt med våtrumsfläkt i badrummet på övre plan
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med suterrängkällare	Värmesystem: Kombipanna (Pellet/el-patron) med vattenburna radiatorer, samt två luft/luftvärmepumpar och en braskamin.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Suterrängkällare med grundmurar av betonghålstén samt oisolerad platta på mark. Allrum och hobbyrum/kontor har försetts med flytande golvkonstruktioner av cellplast & furugolv eller spånskivor som klätts med plastmatta. Bastun har försetts med utreglade väggkonstruktioner med bastupanel, toaletten har ett flytande laminatgolv och väggar i tvättstugan har limmade tapeter. Övriga delar av källarens ytskikt består av målad puts och betonggolv.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Sluttande trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt garage med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark.

Övrigt:

68832739





# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

2012: Byggs altanen vid södergaveln.

Samma år renoverades garagetaket med ny underlagspapp och läkt (de ursprungliga takpannorna behölls)

2013: Kompletterades den befintliga oljepannan ny pelletsbrännare.

Samma år målades takets plåtarbeten.

2014: Installerades braskaminen i vardagsrummet.

2015: Installerades de två luft/luftvärmepumparna.

2016: Målades delar av husets fasad (västsidan och södergaveln). I samband med detta byttes även rötskadade brädor. Samma år monterades markiser vid samtliga fönster på övre plan.

2017: Målades huset och garagets takpannor. Samma år breddades garageuppfarten samt att tidigare expansionskärl på vinden ersattes mot ett tryckkärl som placerades i pannrummet.

2018: Förvärvade huset av nuvarande fastighetsägare.

2018–2019: Byttes golv i kök, övre hall samt ett av sovrummen.

2020: Renoverades köket med nya stommar och vitvaror (ej diskmaskinen). Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av snickare.

2021: Byttes kylskåpet.

El: Inga större förändringar. Jordfelsbrytare med betjäna endast garaget.

VA: Kommunalt vatten och avlopp utan förändringar.

Ventilation: Tidigare fastighetsägare har vid 2012 kompletterat med flera av husets rum med friskluftventiler.

Eldstäder: Det finns en baskamin i vardagsrummet på övre plan samt att rökkanalen för pelletspannan är i bruk och används primärt för uppvärmning. Sotning utförs regelbundet. Dokumentation om den senaste brandskyddskontrollen fanns inte tillgängligt vid besiktningstillfället.

Radon: 2009 ska en kortidsmätning ha utförts. Viket då påvisade ett värde av 200 Bq/m<sup>3</sup>. Observera att mätprotokoll inte finns tillgängligt samt att ventilationen efter detta har förbättrats.

Kända fel och brister:

- Vissa innerdörrar kan kärva beroende på årstid.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besiktningstillfället och kompletterades med uppgifter från tidigare fastighetsägares dokumentation.

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

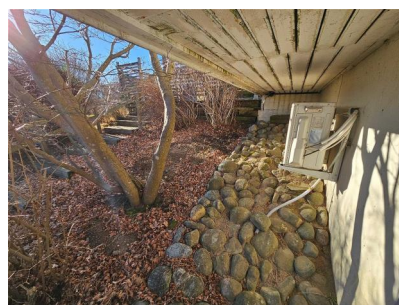
#### Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset och det finns växter/rabatter samt ett träd i anslutning till grunden.

Detta innebär en ökad fuktbelastning för husets grundläggning vilket kan leda till fuktrelaterade skador. Växterna/trädets rötter kan även skada huset grundmur eller de markledningarna som finns.

För att minska risken för skador bör man överväga att ta bort växterna/trädet.



68832739

## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Sockel



Kondensvatten från luftvärmepumparnas utedelar leds inte bort från husgrunden.

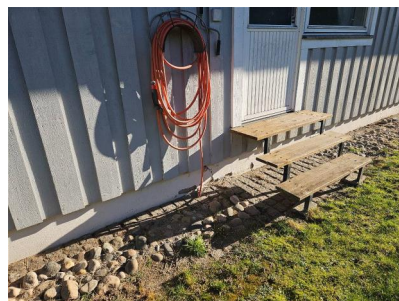
Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

För att minska risken för skador bör man se över möjligheten att leda undan kondensvattnet till närmaste dagvattenledning.



Det finns lokala puts/färgsläpp intill väggvattenutkastaren.

Även om detta inte bedöms ha lett till kritiska följdskador bör områdena lagas och målas med lämpligt bruk och färg för att få en bättre vattenavvisande yta.



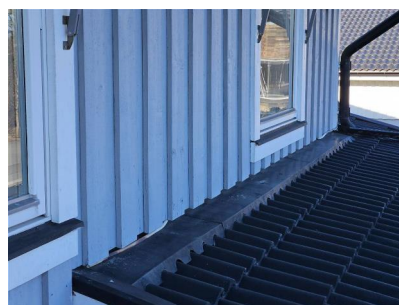
### Utvändigt / Fasad



Vissa delar fasaden är i behov av målning och underhåll.

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

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Dörrar



Vid kontroll av skjutglaspartiet i vardagsrummet noterades otätheter vid tröskeblecket och att tröskeln under plåten är rötskadad. Vidare uppmärksammades att dess isolerglas är punkterades då det finns kondens mellan glasen.

Kontakta en snickare för att byta ut skjutglaspartiet eller renoverades och skadade delar av glas. I samband med detta behöver underliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



Vidare noterades att entrédörren inte har något tröskebleck.

Sett till att dörren delvis skyddas av den ovanliggande altanen samt att kringliggande konstruktioner är byggda med mineraliska material bedöms detta inte kunna leda till följdskador.

### Utvändigt / Fönster



Enstaka fönsterbehov av underhåll samt att samtliga isolerglaskassetter är äldre, där isolerglas i sovrum har kondens/missfärgningar mellan glasen.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, medans äldre isolerglas löper ökad risk för att få kondens/missfärgningar mellan glasen, vilket redan skett vid i sovrum 1.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Ett av stuprören är ej anslutet till dagvattenledning.

Detta innebär en ökad fuktbelastning för intill liggande konstruktioner, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador. Detta bedöms vara den främsta orsaken till det puts och färgsläpp som noterades på grundmurarna i garaget. Se " Entréplan - Allmänt"

Vidare noterades att hängrännor och stuprör även är äldre, varpå hängrännan på baksidan har lokalt bakfall samt att stuprörens fallas är vända mot fasaden.

Förslagsvis byts hängrännor och stuprör ut i samband med framtida takrenovering.



68832739



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Tak



Yttertaken besiktades från marken, anliggande stege från baksida samt takstegar.

Yttertaken är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a., underlagspappen är torrsprucken, vissa plåtarbeten är otäta och bristfälligt utförda samt att det är bakfall upp underlagtaket vid takfoten pga. taket försett med s.k. takfotskil.

Från vindarna noterades bl.a. lokala missfärgningar/fuktfläckar vid huset tagenomföringar som bekräftar att yttertaken inte håller tätt och från balkongen noterades rötskador i underlagtaket utanför altandörren på framsidan.

Kontakta en takläggare för att renovera yttertaken. I samband med detta bör underliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



### Utvändigt / Vind



Vid delar av underlagtaket vid husets vindsutrymme påträffades missfärgningar av mikrobiell påväxt.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. 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 uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



68832739





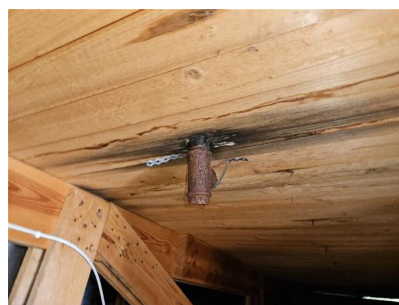
## Försäkringsbesiktning

Vidare noterades att delar av badrummets ventilationskanal är bristfälligt isolerad varpå det syns spår av läckage i området under kanalen.

Även om det inte har gått att avgöra om läckaget vid området kring ventilationskanalen orsakats av kondens eller att yttertaket inte har hållit tät bör kanalen kompletteras med lämplig isolering samt att man kontrollerar kringliggande konstruktioner efter eventuella följdskador.

På flera ställen noterades även lokala fuktfläckar på funderlagstaket som bedöms vara direkt orsakade av otätheter i yttertaket.

Förslagsvis kontrolleras orsaken och omfattningen av samtliga fläckar samband med kontroll/renovering av husets yttertak. Se "Utvändigt - Yttertak"



### Utvändigt / Garage



Från utsidan av garaget noterades flertalet mindre sprickor/ skador i sockelns puts.

Även om detta inte bedöms ha lett till kritiska följdskador bör sprickorna/skadorna lagas med lämpligt bruk och färg för att skapa en bättre vattenavvisande yta. Detta för att undvika att sprickorna/skadorna blir eller ökar i omfattning.

Se även "Utvändigt tak & "Utvändigt Vind"



### Utvändigt / Altan/balkong



Altanen med tillhörande träkonstruktioner/detaljer är i behov av målning/underhåll, var vid vissa brädor på undersidan av bjälklaget är rötskadade och behöver bytas ut.

Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett.



68832739



## Försäkringsbesiktning

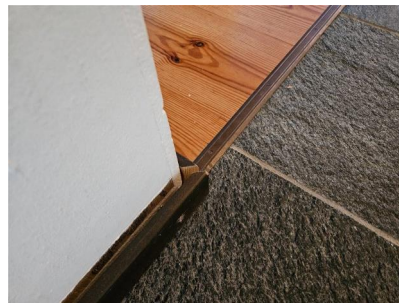
### Entréplan / Allmänt



Vid kontroll av det påbyggda golvkonstruktionerna i Allrummet och Hobbyrum/kontroll noterades en mikrobiell lukt intill golvväggvinkel och utrymmenas trösklar. Genom att lossa golvsöcket och tröskellist noterades att golvkonstruktionen består av en SK flytande golvkonstruktion med Cellplastskivor som klätts med golvspånskivor med ovanliggande furugolv eller plastmatta. I bastun som klätts med utreglade väggkonstruktioner utfördes en fuktmätning genom bastupanel i liggande spikregel närmast golvet där fuktkvoten uppmättes till 14,6%, vilket är strax under gränsvärdet (17) för mikrobiell tillväxt.

I källare eller vid oisolerade plattor på mark bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt.

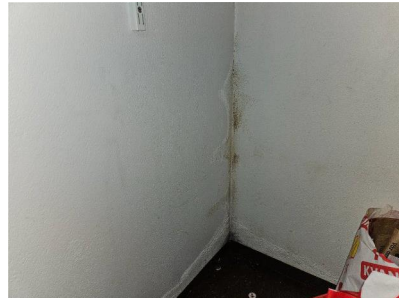
Ersätt därför påbyggda golv/väggkonstruktioner samt täta och organiska material med fuktsäkra alternativ. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



Det förekommer puts och färgsläpp samt olika fuktgenomslag på grundmurar i garaget samt ett mindre ställe i hörnet av pannrummet och i förrådet.

Detta är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.

För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.



### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Allrum

Utrymmet har försetts med en flytande golvkonstruktion, Se " Entréplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

68832739



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Förråd

✓ Inget övrigt att notera.

### Entréplan / Matkällare

✓ Inget att notera.

### Entréplan / Hobbyrum/kontor

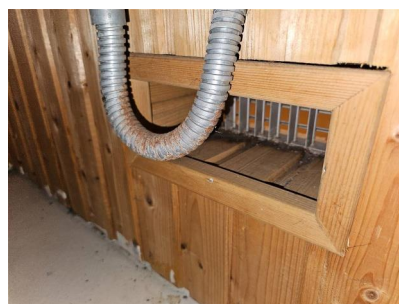
Utrymmet har försetts med en flytande golvkonstruktion, Se " Entréplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

### Entréplan / Bastu

Utrymmet har försetts med utreglade väggkonstruktioner, Se " Entréplan - Allmänt" samt att det finns missfärgningar på väggen vid området kring genomföringen som angränsar till duschen.

Annars inget övrigt att notera.

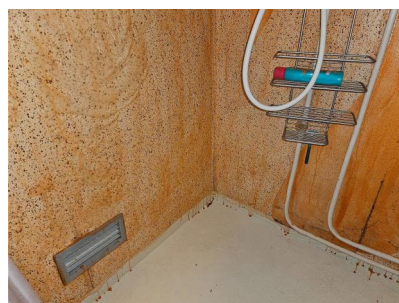


### Entréplan / Tvättstuga med dusch

🔍 Utrymmet är av äldre standard där väggarnas ytskikt är skadade i duschzonen, det finns en genomföring i mellanväggen mot bastun som sitter i duschzonen samt att av golvbrunnarna är rostangripna och inte har något anslutet tätskikt (golvet är målat med betongfärg).

Sett till att intilliggande mellanvägg mot bastun är byggd med träreglar innebär detta en ökad risk för fuktrelaterade skador, vilket till viss del redan skett fast i mindre omfattning då duschen inte används regelbundet.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för att renovera duschen. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador samt att man tar hänsyn till den naturliga fuktvandringen vid val av nya material.



68832739

## Försäkringsbesiktning



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Pannrum



Utrymmet golvbrunn är äldre och lätt rostangripen.

Detta bedöms dock inte kunna leda till kritiska skador då brunnen endast finns i evakuerande syfte.

För att undvika att brunnen rostar söder bör den bytas ut i samband med framtida renoveringar.

### Entréplan / Garage



I utrymmet finns ett äldre 3-fasuttag i metall

Då denna typ av uttag inte längre är tillåtna sett till risken för personsador bör en elektriker kontaktas för att ta bort eller bytas ut uttaget.

Se även "Entréplan - Allmänt" då det förekommer puts och färgsläpp på utrymmets grundmurar.



### Entréplan / Toalett



Utrymmets golv har klätts med ett flytande laminatgolv, vilket i sig kan försvåra upptäckten av eventuella smygläckage samt att laminatgolvet i sig riskerar att skadas av naturlig fuktvandring.

Se även " Entréplan - Allmänt"



68832739





## Försäkringsbesiktning

---

### Övre plan / Övre hall/passage

Vid tak/vägg vinkel intill dörr till badrummet noterades svaga missfärgningar på ytskikt som skulle kunna vara orsakade av de läckage som noterades på vinden.

Vid fuktindikering noterades dock inga avvikelser.

Se " Utvändigt - Vindsutrymmen"

---

### Övre plan / Sovrum 1

- ✓ Se "Utvändigt - Fönster" då utrymmets isolerglas har kondens/missfärgningar mellan glasen.

Annars inget övrigt att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 2

- ✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 3

- ✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Badrum

- 🔍 Badrummet är äldre standard bedöms har uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. golvbrunnen klämning är lös, vissa kakelplattor på vägg har spruckit intill infästning av duschväggar och det finns rörgenomföringar i golv

Vid fuktindikering noterades dock inga avvikelser.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för att renovera utrymmet. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuell följsakdor.



68832739



## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / 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.

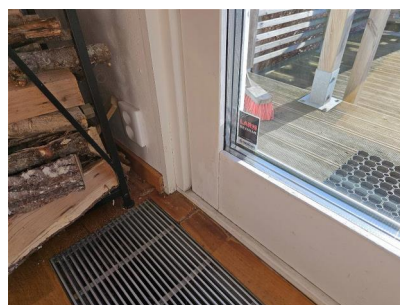


Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Övre plan / Vardagsrum

Det finns en lokal fuktfläck på parkettgolvet intill skjutglaspartiet. Detta bedöms vara orsakat av de otätheter som finns vid partiets tröskelbleck, Se "Utvändigt - Dörrar"

Annars inget övrigt att notera.



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Andreas Olla  
Namn

Borås  
Kontor

2025-02-18  
Datum

68832739



## 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. Kachel 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/Anlöpning</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 golvsikvor 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 kryppbart (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 fuktspärr i 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>Markplan</b>	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
<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.

68832739



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

68832739





# 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 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 besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

### Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

### Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

### Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

### Kontroll av konstruktion

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

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

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

68832739



## 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](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.

68832739



## 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](http://www.anticimex.se) "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

### Reklamationer

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

### Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

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

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

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

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på [anticimex.se/integritetspolicy](http://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](mailto: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).

68832739



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.

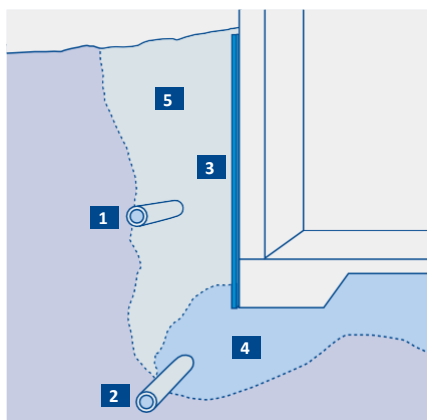
## Att tänka på

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

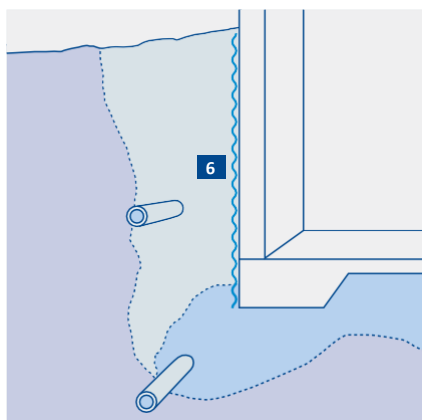
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



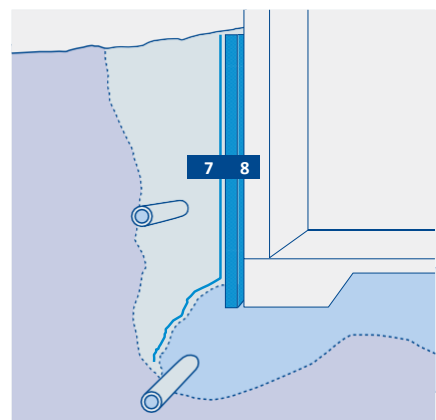
**Fuktspärri med asfaltstrykning**

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



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.