

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Elinegårde 1:11	
Fastighetsadress: Elinegårde 1	
Postnummer: 519 90	Ort: Horred

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-02-25	Protokollnummer: 68879122
Temperatur: 6 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus består ursprungligen av ett enklare hus/fritidshus med källare från 60-talet som vid mitten på 90-talet och 00-talet byggts ut i flera omgångar varpå huset idag kan likställas en påkostad villa. Tack vare alla byggnationer och moderniseringar bedöms huset vara i relativt bra skick med normalt underhåll och vanligt förekommande anmärkningar. Bristerna som noterades under besiktningen bedöms därmed i linje med vad man kan förvänta sig sett till bygg och renoverings år.

Husets yttertak bedöms vara i övergripande bra skick av det som gått att se då det lagt och renoverats i samband med de utbyggnationer som skett. På vinden påträffades fuktfläckar i två lokala områden som talar för att det finns otätheter. Sett till att taken som helhet inte är äldre handlar de noterade anmärkningar mer om att taket bör ses över och repareras efter behov än att just hela takkonstruktionen ska behöva renoveras.

Även om det påträffades förhöjda fuktvärden vid fuktmätning i krypgrundens noterades inga kritiska fuktskador. Den vanligaste åtgärden vid motsvarande fuktproblem brukar handla om att grunden förses med en adsorptionsavfuktare (SK Krypgrundsavfuktare) som monteras i grunden för att säkerställa klimatet. Tack vare att denna grund är så pass rymligt och åtkomlig finns det goda möjligheter för en sådan installation. I första läget bör markytan rensas från organiskt och kläs med åldersbeständig byggplast vilket bedöms avsevärt minska grundens fukttillskott från markytan.

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 protokollet 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

68879122



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 allvarligare 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.



Obesiktig 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 krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1961	Fönster: 3- glas isolerfönster samt ett mindre antal kopplade 2-glas fönster i källaren
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1994/2005/2008	Ventilation: Mekanisk frånluft (F) på övre plan. Entréplan har självdrag.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan i souterrängkällare	Värmesystem: Luft/luftvärmepump, kompletterade elradiatorer, elgolvvärme i entréhall, badrummen och uterummet samt en braskamin.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt. Tillbyggnadsdelen åt norr har underlagstak av duk	Grundkonstruktion: Suterrängkällare, källare och utelufts ventilerad kryppgrund. Den tillbyggda suterrängkällaren har grundmurar av lättklinkerblock på grundläggning av platta på mark med underliggande isolering. Entréhallen och klädkammaren har utreglade väggkonstruktioner mot grundmurarna. Den ursprungliga källardelen består av grundmurar av betonghålstene och oisolerad platta på mark med ytskikt av målad puts, betonggolv och kakel/klinkers. Kryppgrundsdelarna har grundmurar av lättklinkerblock/betonghålstene med ovanliggande träbjälklag med blindbotten av brädor och asfaboard.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Dubbelgarage finns i huset

Övrigt:

Det finns en fristående friggebod på tomten som inte omfattas av besiktningsuppdraget

68879122



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

~2003: Installerades braskaminen/kassetten i den öppna spisen.

2005: Byggs tillbyggnadsdelen på krypgrund åt öst. Arbetet utfördes av Fackmän. I samband med detta renoverades köket och badrummen, samt att den ursprungliga delen av taket renoverades med nya takpannor. I samband med detta gjordes dräneringen om runt hela huset.

2008: Byggs tillbyggnadsdelen åt norr innehållandes entréhall, klädkammare dubbelgarage, allrum, Sovrum 1 & 2 och uterum.

2018: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

Samma år sattes tidigare valv/öppning mellan matsal och sovrums igen med reglad väggkonstruktion med gipsskivor för att skapa ett ytterligare sovrums. Arbetet utfördes av egen regi med hjälp av snickare

2019: Monterades en begagnad luft/Luftvärmepump i vardagsrummet (tillverkad 2012). Arbetet utfördes av Info Care.

2022: Byttes häll i köket.

2024: Installerades en kanalfäkt som ombesörjer båda badrummen på övre plan. Arbetet utfördes av Kungsbacka Sotarn. Samma år byttes diskmaskinen.

2025: Tvättades huset fasad. Arbetet utfördes av GBG Tak & Fasad AB.

Övrigt:

- Flera delar av husets invändiga ytskikt har renoverats löpandet mellan 2018–2025.

El: Merparten av husets elanläggning har bytts ut i samband med om/tillbyggnation av husets. Jordfelsbrytare finns.

VA: Vatten kommer från en djupborrad brunn där filter inte används senaste tiden av rekommendation från rörläggaren. Filter går starta upp genom att öppna ventilerna. Avloppet är kopplat till en 3-kammarbrunn med infiltration. Förläggande finns hos kommunen varpå arbetet för att göra om infiltrationen är beställt och kommer påbörjas 2025-02-25.

Ventilation: Vissa av vistelserummen har försetts med egna friskluftventiler och badrummen har försett med menaskikt ventilation. Tvättstuga har självdrag.

Eldstad. Öppenspis har försetts med en kassett. Sotning har skett regelbundet. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2024 utan anmärkningar.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Det finns missfärgningar vid innertaket i badrummet med dusch som orsakades vid tiden innan ventilationen i badrummet förbättrades.
- Avloppets infiltration har förläggande och det kan ibland finnas en viss avlopps lukt i huset som bedöms vara orsakad av brister i infiltrationen.
- Parkeringsplats och intilliggande mark vid sidan av husets är inte färdigställt med hänsyn till avloppsinfiltrationen ska göras om.
- Fasaden är i behov av målning.
- Kedja till vänstra garageporten har gått av varpå den ej går att öppna med motorn.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället och kompletterades med utgifter som lämnades av tidigare fastighetsägare.

68879122

Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns växter intill grunden samt att kondensvatten från luftvärmepumpens utedel inte leds bort.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket i sin tur orsakar invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark i anslutning till påbörjad parkeringsplats.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.

I samband med att parkeringsplatsens färdigställs bör fuktskyddet återanslutas under marknivå efter tillverkarens anvisningar.

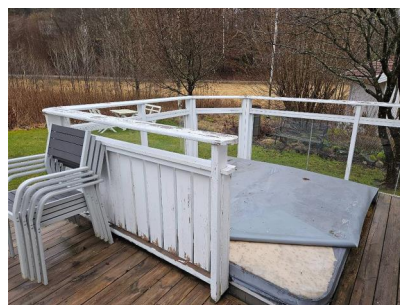


Utvändigt / Altaner



Altanerna och dess tralla och räcker är i behov tvätt/underhåll. Vidare noterades enstaka mindre rötskador i vissa trallbrädor

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



68879122



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Delar av fasadpanelen är i behov av målning/underhåll samt att altanerna är vidbyggda mot fasaden. Vidare noterades att enstaka brädor eller läkt har rötskador och bör bytas ut.

Detta medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på fasaden grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett i mindre omfattning. Altanernas placeringar försvårar även åtkomligheten vid framtida målning och underhållsbehov.



Utvändigt / Dörrar/ Fönster



Vissa fönster och ytterdörrar är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprören 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 hängrännan under balkongen intill uterummet behöver rensas.



68879122



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Balkong



Altanens räcke är i behov av underhåll och har rötskadade delar som 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.



Takläggning under balkongen trallen har inte gått att besiktiga då den täcks av trallen och underliggande träpanel.

Utvändigt / Krypgrund



Vid besiktning av krypgrunden uppmättes fuktkvoten i undersidan av golvbjälklaget till 15,2–22,3%, vilket till viss del är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt. Vidare noterades svaga missfärgningar av mikrobiell påväxt på undersidan av blindbottensbrädorna, det finns rötskyddsbehandlat virke i delar av konstruktionen, det finns mindre organiskt spill på markytan som sakna ångspärr/plast, det finns lokalt fuktgenomslag vid grundmuren (samma område som har buskar intill grundmuren). Även om en viss mikrobiell lukt upplevdes vid inträde till grunden påträffades inga kemiska lukter.

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 markytans rensas och kläs med ålderbeständig byggplast. Läs även Anticimex faktablad om krypgrunder för tips och råd.



Vidare noterades att kablar till belysning inne i grunden bör förankras bättre då det till viss del hänger löst.

68879122



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken altanerna, anliggande stege från baksidan samt takstege där bl.a. följande noterades.

- Den ursprungliga delen har underlagspapp som torrsprickor och bedöms som äldre samt att äldre plåtarbeten med ytliga rostangrepp.
- Skorsten har inget väderskydd.
- Flera vindskivor är rötskadade och behöver bytas.
- Tillbyggnadsdelen mot norr har underlagstak av duk som till viss del svackar samt att limning av släppt vid skarvar.
- Det finns ingen valm/nocktätning.
- Ränndalar är skärpfyllda
- Takpannor har påväxt av mossor.



Från vinden noterades lokala fuktfläckar på underlagstaket intill murstocken och området där sadeltaken möts. Vid fuktmätning i fläcken i anslutning till murstocken uppmättes förhöjda fuktvärden som talar för att det finns en lokal otäthet i yttertaket.

Kontakta en takläggare för att kontrollera husets yttertak i sin helhet för bedömning av lämplig åtgärd.

Utvändigt / Vind



Vid underlagstaket ovan den ursprungliga delen noterades missfärgningar av mikrobiell påväxt, främst i området ovan matsalens öppning mot vardagsrummet. Vid fuktmätning uppgavs förhöjda fuktvärden.

I kombination med att vissa av vistelserummen inte har några friskluftventiler är detta 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 ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Vindutrymmet ovanför sovrums 4 har endast kunnat besiktigas från öppningen då landgångar saknas.

Av det som gått att se noterades endast mindre missfärgningar av påväxt.

För att en kompletterande besiktning av utrymmet ska vara möjligt behöver landgångar monteras.



68879122



Försäkringsbesiktning



Ventilationskanalerna ovan badrummet för kompletteras med lämplig isolering där kanalerna är oisolerade för att undvika eventuella kondensläckage.

Se även "Utvändigt - Tak" på det uppmärksammades fuktfläckar på underlagstaket som bedöms vara orsakades av otätheter i yttertak.



Entréplan / Allmänt



Grundläggning vid entréhallen, och garaget består av en platta på mark med underliggande isolering.

Detta ses som en testad och fuktsäker konstruktion varpå kontroll av mellanväggar inte har varit nödvändig. Se även "Entréhall & klädkammare" då utrymmet försetts med utreglade väggkonstruktioner.

Entréplan / Entréhall & Klädkammare



Grundmuren har försetts med en utreglade väggkonstruktion som kontrollerades genom provhål och ventil för avloppets renslucka i klädkammaren. Genom ventilen och provhålet noterades att väggkonstruktionen byggts med träreglar, gipsskivor och isolering av mineralull där en mikrobiell lukt upplevdes i provhålet. Vid fuktmätning uppgavs fuktkvoten till 25,6%, vilket är över gränsvärdet för mikrobiell påväxt.

I källare med motfyllda grundmurar 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 väggkonstruktioner samt täta och organiska material med fuktsäkra alternativ. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följskador.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Garage



Grundmurar i garaget har ingen puts, vilket i sig inte bedöms kunna leda till skador.

Vidare noterades att det inte finns någon golvbrunn i garaget.

Då mellanväggar mot entréhallen är byggda med reglar och skrivmaterial i kombination med att golvbrunn med fal saknas finns viss risk för fuktskador om golvet vattenbegjuts eller om t.ex. en blöt/snögig bil körs in i garaget. Observera att delar av väggen dock har skyddas med limmades plåtar för att minska risken för skador om golvet vattenbegjuts.



Entréplan / Tvättstuga

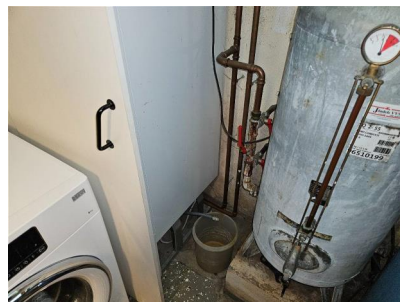


Utrymmet golvbrunn är äldre och rostangripen, samt att spillvattenrör från varmvattenberedaren avslutas i ett kärl.

Detta medför att vatten kan rinna ut på golvet och kärlet inte töms regelbundet, vilket i sig inte bedöms kunna leda till skador då golvfallet är väl tilltaget och kringliggande konstruktioner är byggda med murade material.

Förslagsvis bys brunnen ut i samband med framtida renoveringar och då placeras mer strategiskt. Observera att tvättmaskin och tvättställ är sammankopplat med nytt avlopp varpå den äldre brunnen endast fungerar i evakuerande syfte, vilket medför att vattenlåset kan behöva fyllas på efter behov.

Vidare noterades att kopplingar vid hydrofor har ytliga rostangrepp men visar inga spår på aktiva läckage.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Passage & matkällare



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Förråd



Limmad typ av plastmatta finns på betongplattan.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar plastmattan att släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön.



Övre plan / Allmänt

Även om husets ventilation inte omfattas av besiktningsuppdraget noterades att vissa av husets vistelserum saknar friskluftventiler som att vissa av de ventiler som fanns var stängda vid besiktingstillfället.

Detta anses vara en stark bidragande orsak till den påväxt som noterades vid husets vindsutrymmen. Se "Utvändigt - Vindsutrymmen"

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Uterum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

68879122



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Matsal



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

Övre plan / Vardagsrum



Inget att notera.

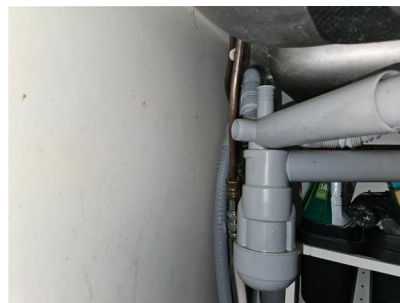
Övre plan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänksskåpet.

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

Vidare noterades att diskmaskinens tömningsslang bör förankras.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Badrum med dusch

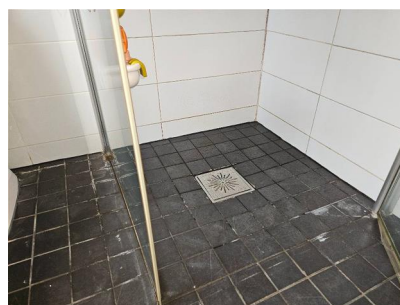


Vid innertak och mjukfog mot tak/väggvinklar noterades missfärgningar av mikrobiell påväxt. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta bedöms ha orsakats vid tiden innan badrummet/huset förseddes med mekanisk fruluftventilation och bedöms inte ha lett till kritiska följdskador. Förslagsvis tvättas påväxten bort för att eventuell behöver målas över med lämplig färg om missfärgningar finns kvar.

Vidare noterades att det finns lokala lågpunkter och ojämnheter i golvfallet utanför duschzonen.

Även om detta inte bedöms kunna leda till skador vid kan missfärgningar och kalkavlagringar uppstå på golvet. För att undvika detta bör man byta släplister på duschväggarna samt undvika att vattenbegjuta golvet utanför duschzonen.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Städskrubb med tvättnedkast



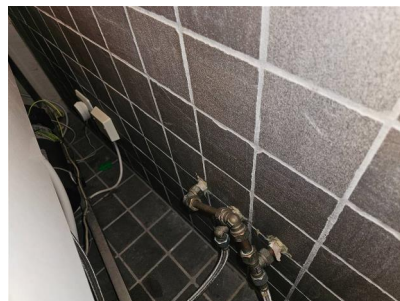
Inget att notera.

Övre plan / Badrum med badkar



Det finns el/tele & rörgenomföringar i väggen under badkarskanten, brunnen framför WC-stolen är placerad nära golvet upphöjning samt att golvfall bedöms endast finnas lokalt i anslutning mot brunnarna varpå resterande ytor upplevs som plana. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Genomföringarna medför en ökad risk för att tätskiktet inte håller rätt vilket kan leda till fuktrelaterade skador. Även om den berörda brunnen placeras nära upphöjning bedöms risken för skador som ringa då den endast finns i evakuerande syfte. Gällande golvfällen bör man undvika att vattenbegjuta golven samt säkerställa att brunnen/spygatten rengörs regelbundet för att undvika stopp som kan få vatten rinna ut i kringliggande konstruktioner.



68879122



Försäkringsbesiktning



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-02-26
Datum

68879122



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 källaryttersvägg 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. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöppta/Anlöpnig	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 golvschivor 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 form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. 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. Inngolvet 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.

68879122



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

68879122



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning Dolda Fel-Försäkring kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

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

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

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. 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 väggsyllarna.

68879122

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.

68879122

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).

68879122



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 villa-försäkringar 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.

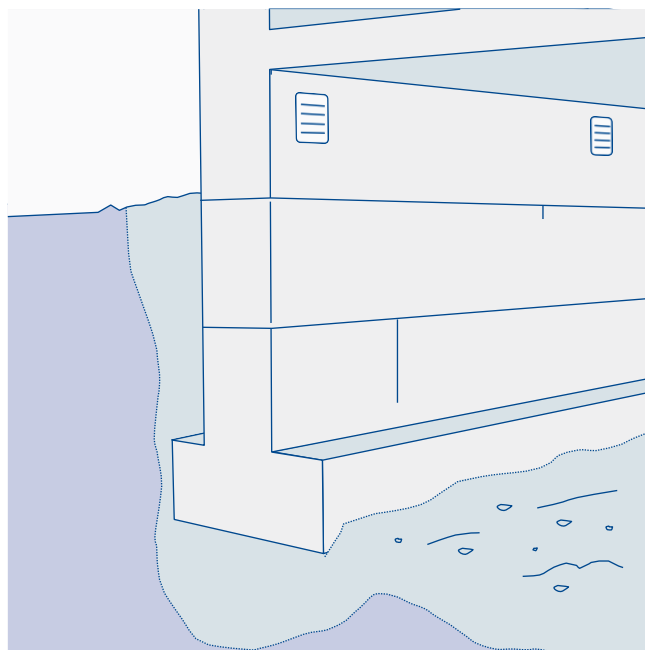
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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.