

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Melltorp 1:17	
Fastighetsadress: Granhällvägen 9	
Postnummer: 511 68	Ort: Hyssna

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-03-12	Protokollnummer: 68902022
Temperatur: -1 °C	Väderlek: Snöfall
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

För att byggt i slutet på 1800-talet påträffades denna fastighet vara i ovanligt bra skick där betydligt mindre brister noterades än vad man vanligtvis kan förväntas sig av ett hus från samma era. De renoveringar och utbyggnationer som gjorts av nuvarande fastighetsägare bedöms som välplanerade och grundligt utförda vilket bidrar till det goda skicket.

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

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Kom ihåg att det viktiga är inte vilken färg det på symbolerna, då texten och innehållet i protokollen är det som är relevant och avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas boka en besiktning genomgång 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

68902022



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

<p>Byggnadsår: 1895</p>	<p>Fönster: Kopplade 2+1 fönstersamt kopplades 2-glas fönster i källaren & enstaka 3-glas isolerfönster vid takkupan.</p>
<p>Ombyggnad/Tillbyggnad: 1957: Byggsdes förlängningen av den ursprungliga huskroppen. 2018: Byggsdes matsalens tillbyggnadsdel.</p>	<p>Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX) Badrummet i källaren styrs via fuktstyrd våtrumsfläkt.</p>
<p>Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med köllare under större delen av huset.</p>	<p>Värmesystem: Jordvärmepump & frånluftvärmepump som kopplats mot vattenburna radiatorer och vattenburen golvvärme i i tillbyggnadsdelen och delara av källaren.</p>
<p>Taktyp, takbeläggning: Sadeltak & Pulpettak, lertegelpannor på underlagstak av råspont, papp och läkt. Takkupan och tillbyggnadsdelen/matsalen på baksidan har klätts med dubbelfalsad bandtänkt plåt.</p>	<p>Grundkonstruktion: Källare och mindre topargrund med grundmurar av natursten/betonghålstén och oisolerad platta på mark. Plattan/betonggolvet i tvättstuga, badrum & bastu har gjorts om och försetts med underliggande isolering av 15cm cellplast (10cm isodrän +5cm cellplast) med vattenburen golvvärme. Tillbyggd matsalsdel står på platta på mark med underliggande isolering av cellplast. Ytskikt består av kakel/klinker, puts och natursten och träpanel och bastupanel vid vissa väggar i badrum och bastu.</p>
<p>Stomme, material: Timmer och o träreglar</p>	<p>Terrängförhållanden: Trädgårdstomt</p>
<p>Fasad: Stående träpanel</p>	<p>Garage: Garage av enklare standard finns i uthus med verkstadsdel, vilket inte har omfattats av besiktningssupdraget.</p>

Övrigt:

68902022



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2009: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

2009–2010: Renoverades tvättstuga där ursprungliga golv bilades/grävdes ut och förseddes med underliggande isolering (10cm isodrän+5cm cellplast). I samband med detta installerades jordvärmepumpen och frånluftsvärmepump. VVS utfördes av BL Energi Teknik. Grävning och montering av markslinga utfördes i egen regi.

2011: Renoverades yttertak på huset. Tidigare eternittak plockades ner, takstolarna byggdes på med 145mm med tilläggsisolering. Det nya underlagstaket kläddes med ny papp, läkt och nya plåtarbeten samt nya lertegelpannor. Arbetet utfördes av Bimab och Hyssna Plåtslageri. I samband detta tilläggsisolerades ävennockvinden med stenullsskivor.

2012: Tilläggsisolerades fasaden runt hela husets med 45+45mm mineralullsisolering samt nya brädfodring. I samband med detta byttes alla fönster utom i källaren. Arbetet utfördes i egen regi med viss hjälp av Bimab. Samma år installerades centraldamssugaren.

2014: Dränerades hela husets källare med dubbla isodränskivor, nya dräneringsrör och nya dagvattenrör. Grundmurar vid torpargrund kläddes med Platon mattor samt att dagvattenrör lades ner. I samband med detta byttes även rör till 3-kammarbrynnen samt att flera utvändiga markarbeten utfördes. Arbetet utfördes i egen regi då fastighetsägare har egen grävfirma.

2015: Renoverades WC på övre plan. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av BL energiteknik

2016: Renoverades badrummet i källaren samt att en ny bastu byggdes. Mellanväggar runt badrummet och bastun har byggts med träreglar. Reglade väggar som angränsar mot badkaret har klätts med gipsskivor, våtrumsfolie och kakel. Väg mot bastu och vid WC-stol har klätts med liggande träpanel som angränsar mot golvet där våtrumsremsa monterats mot vägg vid bastun. Golvet för försetts med rollat tätskikt. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av elektriker och VVS-installatör.

2018: Byggdes tillbyggnadsdelen/matsalen. Arbetet utfördes av Bimab och Hyssna plåtslageri.

2020: Byttes pannor på baksidan av taket då frostsprängning uppstått. Arbetet utfördes på garanti då det visades sig att nedersta pannraden monterats utan luftning/ände mot fotplåt. I samband med bytet monterades ny luftning runt om hela husets tak.

2021: Målades hela husets fasad. Arbetet utfördes i egen regi.

Övriga upplysningar:

- Badrummet på entréplan uppskattas ha renoverat någon gång på 80-talet där kakel/klinkers monterats på befintlig plastmatta.
- Golvbjälklaget i vardagsrummet ovan krypgrunden och gjorts om av tidigare ägare, dock oklar när.
- Köket har delrenoverats löpande, där bl.a. diskmaskin har tillkommit och bänkhöjd vid spis höjdes upp.
- Flera av husets invändiga yttskikt har renoverats löpande.

El: Merparten av husets elanläggning har bytts ut var varpå det finns en ny elcentral med jordfelsbrytare samt samtliga eluttag är jordade. Arbetena har utförts av Lars Ludvigssons El i samband med alla de renovering som gjorts.

VA: Kommunalt vatten och egen grävd brunn. Avloppet är koppat till en äldre 3-kammarbrunn utan infiltration. Samtliga avloppstammar har bytts ut utom mindre del under badrummet på entréplan. Även merparten av husets tappvattensinstallationer har bytts ut.

Ventilation: Ventilations sågs över på frånluftsidan i samband med installation av den nya värmepumpen som ombesörjer WC och klädkammare på övre plan och badrummet på entréplan. Badrummet i källaren ombesörjs av fuktstyrd våtrumsfläkt. Nya fönster beställdes med friskluftventiler som placerats i husets vistelserum.

Eldstad: Det finns en öppen spis och en vedspis i källaren som är i bruk. Sotning har skett regelbundet. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2024 utan anmärkningar.

Radon: Ingen info.

Kända fel och brister:

- Badrummet på entréplan är äldre.
- 3-kammarbrunnen har ingen infiltration.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägarna vid besiktningstillfället.

68902022



Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns mindre växter/buska i anslutning till grunden, delar av marken lutar mot husets samt att utvändigt källarnedgång har inget ovanliggande tak.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket i sig ökar risken för fuktrelaterade skador. Växternas rötter risker på risk att kunna skada källarens utvändiga fuktskydd och markrör.

För att minska risken för skador bör man överväga att ta bort växterna samt säkerställa att källarnedgångens brunn rengörs regelbundet för att undvika eventuell stopp.



Utvändigt / Sockel



Det noterades två lokala/mindre sprickor mellan naturstenarna och i putsen i den äldre sockeln utanför tvättstugan.

Detta är vanligt förekommande vid motsvarande grundläggningar av naturstenar och bedöms in detta fall inte ha lett till följskador eller ha någon större påverkan på grunden.



Utvändigt / Altan



Endast en begränsad besiktning av altanen har kunnat utföras. Av det som gått att se noterades endast att trallen är i behov av normal tvätt/underhåll.



68902022



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Delar av fasaden vid den sydvästra sidan avslutas närmre mark än vad som rekommenderas. Likadant avslutas panel nära altanen.

Detta medför en ökad fuktbelastning för fasadens nederdel vilket medför ett ökat underhållsbehov för att undvika rötskador.

Vidare noterades att vissa delar av fasadpanelen på nordvästrasidan behöver tvättas.



Utvändigt / Dörrar



Det finns en större glipa mellan tröskelblecket och trappan vid groventrén, med då dörren sitter skyddat under farstuns tak bedöms detta inte kunna leda till skador.



Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Farsukvistar



Vid farstukvist på fram & baksidan är själva trappornas fundament vidgjutna mot grundmuren.

Detta kan normalt innebära en ökad fuktbelastning för intilliggande konstruktioner med då trapporna skyddas av ovanliggande tak anses detta inte kunna medföra risk för skador.



68902022



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör 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.



Utvändigt / Tak



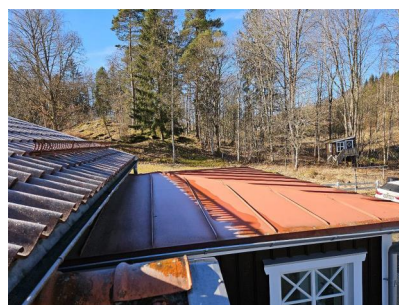
Yttertaket besiktigade från marken, samt anliggande stege och takstege från baksidan.

Då taket var lätt snötäckt vid det ursprungliga besiktningstillfället utfördes en kompletterade besiktning av taket 25-03-17-

Vid farstun på baksidan noterades minde påväxt av mossa.



Vid bandtäckta delarna av taken noterades inga brister.



68902022



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Nockvind



Husets nockvindsutrymme går inte besiktiga då utrymmets höjd är såpass begränsad tack vare den tilläggsisolering som gjorts. Vid försök att öppna de två vindsluckor som finns noterades att isolering blockerar luckan och att de kutterspån som finns intill luckan kommer rasa ner, vilken till viss del skedde vid försöket.

För att minska risken för konvektionsskador på underlagstaket bör man överväga att tätta eller bygga igen luckorna då dom inte längre fyller någon funktion. Innan detta görs bör dock en behörig brandskyddskontrollant konsulteras för att undvika eventuell eldningsförbud om murstock ses om ej besiktningbar.



Utvändigt / Torpargrund



Vid besiktning av torpargrunden noterades lokala/mindre missfärgningar av mikrobiell påväxt på vissa delar av blindbotten brädorna.

Fuktkvoten i regel till bjälklaget uppmättes till 17,6%, vilket är strax över gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt. Vidare noterades att markytan inte täckts av någon ångspärr/plastfolie, det finns mindre organiskt material/spill på markytan samt att jorden/markytan vid grundmuren mot badrummet är fuktig. I grunden noterades en svag mikrobiell lukt.

För att undvika fortsatt mikrobiella skador och minska risken för att avvikande lukt sprids till boende miljön måste kryppgrundens klimat bli torrare. Detta kan förslagsvis göras genom att grunden förses med en SK Kryppgrundsavfuktare (adsorptionsavfuktare) samt att markytan rensas från organiskt material och kläs med ålderbeständig plast. Läs även Anticimex faktablad om kryppgrunder för tips och råd. I samband med detta bör även mark mot mellanväggen grävas ut ytterligare för att ersättas med dränerande stenkross.

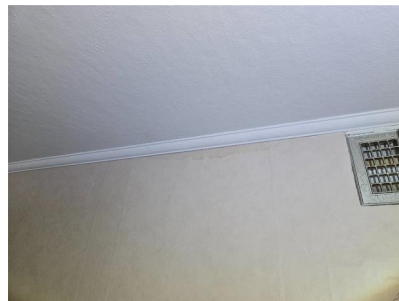


Övre plan / Allmänt



Vid murstocken i sovrum 3 och vid vindsluckan under takkupan noterades mindre/lokala fuktfläckar som bedöms som äldre då det inte noterades några uppenbara brister på ovanliggande takläggning. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Även om fläckarna bedöms som äldre man de med fördel målas över eller markeras för att lättare upptäcka eventuella förändringar eller framtida läckage.




68902022




Försäkringsbesiktning


Övre plan / Övre hall & passage

 Inget övrigt att notera.


Övre plan / Sovrum 1

 Inget att notera.

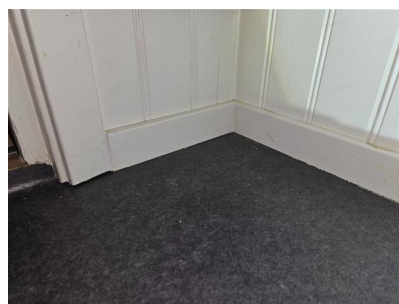
Övre plan / Sovrum 2

 Inget att notera.


Övre plan / Toalett

 Utrymmets plastmatta har inget uppvik.


Detta medför en ökad risk för att eventuella smygläckage inte går att upptäcka, vilket kan leda till fuktrelaterade skador.




Övre plan / Sovrum 3

 Inget övrigt att notera.

Övre plan / Vindsgarderob

 Inget att notera.

Entréplan / Entréhall & Trappförråd


 Inget att notera.

68902022




Försäkringsbesiktning


Entréplan / Vardagsrum

 Inget att notera.


Entréplan / Sovrum

 Inget att notera.


Entréplan / Matsal

 Inget att notera.

Entréplan / Groventré

 Inget att notera.


Entréplan / Badrum

 Utrymmet är äldre och bedöms ha upp nått sin tekniska livslängd i kombination av att klinker är lagd på äldre plastmatta där bl.a. flera plattor har släppt från underlaget och vissa plattor har spruckit

Vid fuktindikering noterades dock inga avvikelser.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för att renovera utrymmet. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador samt att resterande delar av gjutjärnsavloppet som syns under badrummet bör bytas ut.




 Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68902022



Försäkringsbesiktning


Entréplan / Kök

 Det finns inget fuktskydd under kyl/frys eller 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.

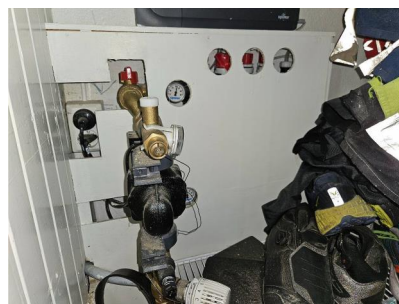
Entréplan / Skafferi

 Inget att notera.

Källarplan / Nedrehall/källarentré

 Fördelning av husets golvvärme har förlagts bakom inklädnad i garderob.

Detta medför att eventuella läckage kan vara svåra att upptäcka, vilket då riskerar att skada garderoben/inklädnadens träkonstruktion. Då kringliggande väggar är byggda mer murade material anses risken för kritiska skador som ringa.



68902022



Försäkringsbesiktning

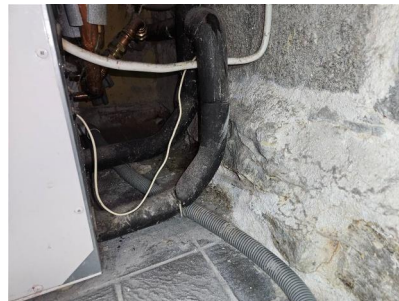
Källarplan / Tvättstuga



Vid utrymmet grundmurar noterades mindre fuktgenomslag och kalk/saltutfällningar i fogar mellan naturstenar.

Vid denna typ av grundläggning (källare med kringliggande torpargrund på naturstenar) brukar fuktpåverkan från omgivande mark alltid mer eller mindre konstant, dock är det sällan detta leder till några fuktskador då så länge som källaren/utrymmet är oinrett och fri från organiska/täta material.

Förslagsvis kan det vara en god idé att tvättstugan har/förser en avfuktare som reglerar luftfuktigheten för att på så vis undvika att mikrobiella skador på lösöre.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Passage/förråd



Inget att notera.

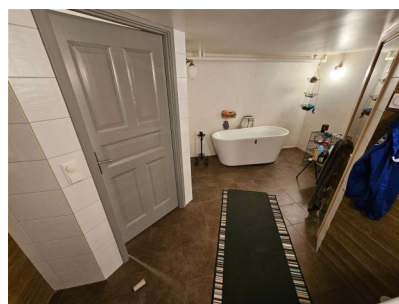
Källarplan / Badrum



Tätskikts arbeten vid de reglade mellanväggarna är inte korrekt utfört, vilket noterades vid de springor som finns runt nedersta brädorna som angränsar till golvet. Vidare noterades bl.a. att golvfallet har ojämnheter/lågpunkter, flera klinkerplattor har bomljud samt att brunsmanschetterna är skurna innan klämringarna. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Brister talar för att utrymmet inte är i linje med då gällande branschregler eller att utförande inte följer tillverkarnas monteringsanvisningar och byggnormer, vilket i sig bedöms ökar risken för fuktrelaterade skador vid de reglade väggkonstruktionerna.

För att minska risken för skador bör man undvika att vattenbegjuta golvet utanför badkaret samt regelbundet rengöra golvbrunnarnas vattenlås för att förhindra eventuell stopp.



68902022



Försäkringsbesiktning



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Bastu



Bastun har försetts med utreglade väggkonstruktioner av bastupanel, träreglar och mineralull. (Uppgift från bildokumentation)

Fuktvätning och kontroll av de utreglade väggkonstruktionerna har inte varit möjlig då väggarnas nedre del till större delen täcks av bastulavarna och bastuaggregatet. Vid luktkontroll noterades ingen avvikande lukt.

Träkonstruktioner i kontakt med källarens grundmurar löper ökad risk att drabbas av fuktrelaterade skador på grund av naturlig fuktpåverkan från kringliggande mark, vilket i sig kan leda till att mikrobiell lukt uppstår i utrymmet.

Vidare noterades att även brunsmanschetten i bastuns golvbrunn skuren innan klämringen, vilket i sig inte ses som en allvarlig risk för skador då golv i bastu inte brukar vattenbegjuts i samma omfattning som en dusch.



Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-03-18
Datum

68902022



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

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor 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 fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. 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.

68902022



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



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

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

Vem har rätt till 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 luktrelaterade 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 väggstyllarna.

68902022



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.

68902022



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 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. 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).

68902022



Krypgrund

Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

Krypgrunden tillhör den del av ett hus som oftast drabbas av problem med fukt och mögel. Kostnaden för att komma till rätta med problemen kan bli hög och vanliga villaförsäkringar täcker sällan utgifterna. Att ha koll på sin krypgrund är därför en bra investering.

Före 1940 och 50-talet byggdes i första hand hus med torpargrunder. På den tiden eldade man året runt och murstocken värmdes upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till att värme från bostaden läckte ner till grunden. Detta innebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

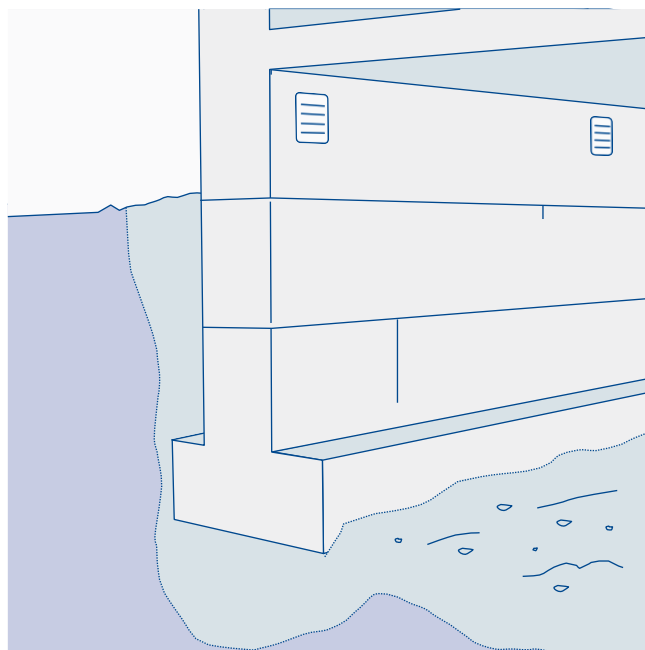
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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.