

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Björnåsen 1:6	
Fastighetsadress: Borghult Björnåsen	
Postnummer: 51174	Ort: Skephult

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-03-19	Protokollnummer: 68919067
Temperatur: 3 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är enligt papperna byggt 1909 men enligt nuvarande fastighetsägare finns det uppgifter om att huset ska vara byggt 1878. Huset har sedan början på 00-talet genomgått flertalet renoveringar, ombyggnationer samt en utbyggnation vilket medför att husets upplevs som påkostat och i relativt bra skick även om det finns vissa brister.

I första hand är bör man se till att på stopp på de läckage vid radiatoren som påträffades i det äldre badrummet. Sett till utrymmet ålder och övriga brister hade det ändå funnits en rekommendation om att renovera utrymmet även om det berörda läckaget inte hade påträffats. Då det finns ett nyare badrum i huset som är välbyggt är det viktigare att just läckaget och att den eventuella skadan kontrolleras och åtgärdas än att just hela det äldre badrummet måste renoveras akut.

Gällande husets yttertak är främst skorstenen och dess takgenomföring som bör ses över då intilliggande plåtarbeten inte bedöms som tillfredställande och skorstenen har frostsador. Förslagsvis för en plåtslagare kontaktas för att se om skorstenen kan kläs in med plåt och förses med passande väderskydd. Har man ända en plåtslagare på plats kan man lika gärna se över vissa av takens andra anmärkningar även om de inte ses som lika akuta.

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

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

68919067



# 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

<b>Byggnadsår:</b> 1878 (1909)	<b>Fönster:</b> 3-glas isolerfönster & ett mindre antal 2-glas isolerfönster samt enstaka enkelglasfönster
<b>Ombyggnad/Tillbyggnad:</b> 2015: Byggs tillbyggnadsdelen för köket och entréhallen.	<b>Ventilation:</b> Självdug (S) förstärkt med fuktstyrda våtrumsfläktar i badrum och tvättstuga.
<b>Hustyp, antal våningar:</b> Villa, 1½-plan	<b>Värmesystem:</b> Bergvärmepump med vattenburna radiatorer. Vissa rum har även direktverkande elradiatorer.
<b>Taktyp, takbeläggning:</b> Sadeltak, Skruvad plåt på underlagstak av spån/sticketak som försett med oljehärdade masinotskivopr. Kökets och pannrummet tillbyggnadsdel har underlagstak av råspont, papp och läkt	<b>Grundkonstruktion:</b> Torpgrund med grundmurar natursten och ovanliggande träbjälklag. Kökets tillbyggnadsdel står på en kryppgrund med grundmurar av lättklinkerblock med ovanliggande träbjälklag med blindbotten av asfaboard. Pannrummets del står på en platta på mark med underliggande isolering av cellplast.
<b>Stomme, material:</b> Timmer och träreglar	<b>Terrängförhållanden:</b> Sluttande trädgårdstomt
<b>Fasad:</b> Stående träpanel	<b>Garage:</b> Carport finns i ladugården, vilket inte har omfattats av besiktningsuppdraget.

Övrigt:

68919067



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

2002: Förvarades huset av nuvarande fastighetsägare.

2004: Tilläggsisolerades (70mm) och byttes fasaden och fönsterna på södergaveln. I samband med detta byttes syllan. Arbetet utfördes i egen regi.

~2005: Revs tidigare vägg i numera vardagsrum för ett större rum där väggen växlades av med stålbalk. I samband med detta isolerades golvet om med mineralull samt att markytan i grunden rensades från organiskt material.

~2012: Installerades braskaminen i vardagsrummet.

2013: Installerades altandörren i vardagsrummet.

2014: Ersattes tidigare vedpanna mot en ny bergvärmepump som installerades i utrymmet för tidigare hall & torr WC. Då golvkonstruktionen i den delen var så pass skadad gjuts en ny bottenplatta med underliggande isolering av cellplast. Arbetet utfördes i egen regi av Rörläggare som installerade värmepumpen.

2015: Byggs kökets tillbyggnadsdelen mot framsidan. Arbetet utfördes i egen regi.

2017: Renoverades yttertak på husets. Tidigare betongpannor ersattes mot skruvad pannplåt samt att det ursprungliga underlaget kompletterades med oljehärdade masonitskivor. Även hängrännor och stuprör byttes i samband med detta. Arbetet utfördes i egen regi.

2022: Renoverades badrummet och tvättstuga. Arbetet utfördes i egen regi där mattläggning utfördes av Mobergs Golv. Våtrumsintyg fanns inte tillgängligt vid besiktningstillfället.

Övriga upplysningar:

- Husets invändiga ytskikt har renoverats löpande.
- Husets fönster har bytts löpande.
- En altan har byggts till på framsidan.
- Tidigare fastighetsägare har gjort om grundmuren på södergaveln.
- Samtliga sidor utom norrgaveln har tilläggsisolerats.

El: Stora delar av husets elanläggning har bytts ut i samband med de renoveringar som utförts. Vissa delar av husets elanläggning är. Arbetena har utförts i egen regi.

VA: Vatten kommer från en djupborrad brunn (100m). Avloppet är kopplat till en 3-kammarbrunn med infiltration som kontrollerades och godkändes av kommunen under förra år.

Eldstad: Sotning har skett regelbundet. Brandskyddskontroll är inbokad och tidigare brandskyddskontroll har utförts utan anmärkningar.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Det finns ingen jordfelsbrytare, dock är en elektriker kontaktad för att installera en.
- Viss del av fasadpanelen ej färdigställd.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället.



# Försäkringsbesiktning

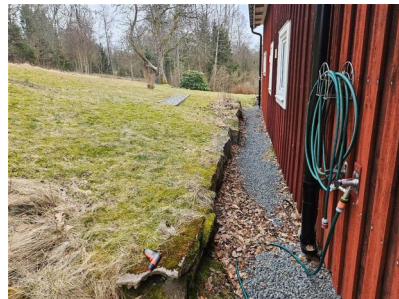
## 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

### Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.



### Utvändigt / Sockel



Mindre delar av kryppgrundens utvändiga fuktskydd ligger synligt ovan mark.

Även om detta inte bedöms kunna leda till kritiska skador bör man överväga att täcka anslutningen eller återmontera fuktskyddet under mark för att undvika att det skadas.



### Utvändigt / Altan



Inget att notera.

### Utvändigt / Fasad



Fadaden på norrsidan är inte färdigställd och har otätheter, delar av fasaden är i behov av underhåll, Altanen är vidbyggd mot fasaden, det finns enstaka brädor som ha torrsprickor och bör bytas ut.

Bristerna medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på fasad och bakomliggande konstruktion på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Observera att altanens trall dock är monterad så att den går att lossa för att komma åt vid målningssbehov.



68919067



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Dörrar och fönster



Merparten av fönsterblecken och tröskelblecken har inga gaveluppvik varpå de är otäta vid infästning. Vidare noterades att träfönster är i behov av målning/underhåll.

Vid otäta plåtarbete finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen, medans fönster i behov av underhåll löper ökad risk att få fuktrelaterade skador vid karm/båge.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på enstaka stuprör är vända mot fasad.

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

Vidar noterades att hängrännor sitter aningen lägen än vad som rekommenderas. Även om detta inte anses ha någon större betydelse kan detta öka risken för läckage vid kraftiga skyfall.



### Utvändigt / Tak



Yttertaken bestigande från marken, anliggande stege från baksidan och norrsidan samt takstege.

Lutningen på pannrummets tak och kökets tillbyggnadsdel är lägre än vad som rekommenderas, varpå anslutningen mot fasaden vid rapprumstaket är bristfälligt utförd eller ej helt färdigställd.

Vidare noterades att vindskivebeslagen på takkuporna inte överlappas av pannplåten samt att underlagstaket består av ett äldre spån/sticketak som försetts med oljehärdade masonitskivor utan yttre täckning av papp/duk.

Detta medför en ökad risk för att taktäckningarna inte håller tätt, vilket kan leda till läckage och fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.



68919067



## Försäkringsbesiktning



Skorstenens plåtarbete är äldre och bedöms ha otätheter vid den norra sidan. Vidare noterades att väderskydd saknas och att det förekommer frostspårngda fogar och stenar.

Från vinden noterades lokala missfärgningar på och fuktfläckar på kringliggande underlagstak och själva murstocken, men vid fuktindikering och fuktmätning uppgavs inga förhöjda fuktvärden eller indikationer vilket talar för att fläckarna/missfärgningarna skulle kunna vara äldre.

Kontakta en plåtslagare eller skorstensentreprenör för att kontrollera skorstenen och kringliggande takgenomföring för bedömning av lämplig åtgärd.



### Utvändigt / Vind (Nockvind & oisolerad vindsrum på övre plan)



Delar av vindbjälklaget saknar helt eller har lite isolering.

Även om detta inte bedöms kunna leda till skador medför detta ökade uppvärmningskostnader.

Observera även att om vindbjälklaget tilläggsisoleras ställer detta högre krav på att vindbjälklaget är ångtätt och att ventilationen i huset fungerar tillfredställande.

Se även "Utvändigt - Tak" då det förekommer lokala missfärgningar och fuktfläckar runt murstocken och kringliggande underlagstak.





## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Torpargrund & kryppgrund



Husets torpargrund har endast kunnat besiktigas från luckan som finns vid grundmuren på husets norra sida då avloppstammar framför luckan blockera framkomligheten samt att höjden mellan marken och bjälklaget delvis är begränsad. Av det som gått att se noterades att det finns organiskt material och byggspill på markytan som saknar ångspärr. Vid fuktmätning i bjälke/timmerstock intill luckans öppning uppgavs fuktkvoten till 18,2%, vilket är strax över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

Vid besiktning av kryppgrunden under köket och entréhallen uppmättes fuktkvoten till 17,6% samt att det noterades att det finns mindre organiskt spill under de presenningar som täcker markytan. I kryppgrunden noterades inga avvikande lukter eller tecken på mikrobiell påväxt.

De förhöjda värdena talar för att grundläggningarnas klimat behöver bättras för att undvika fuktrelaterade skador. En vidare byggnadsteknisk undersökning rekommenderas för att ta kontrollera torpargrunden i sin helhet samt ta orsak och omfattning av de förhöjda fuktvärna. För att detta ska vara möjligt behöver grundens göras åtkomlig.



### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd under kyl/frys eller i diskbänkskåpet.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



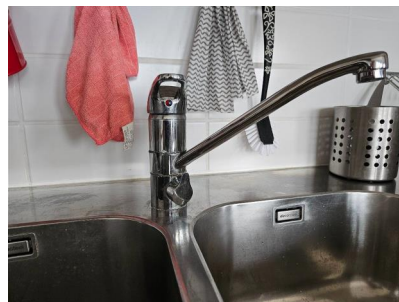
68919067



## Försäkringsbesiktning



Vidare noterades att diskmaskinens tömningsslang bör förankras samt att köksblandaren inte håller tätt ovan diskbänk när ventilen öppnas, varpå den bör repareras eller bytas ut.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Entréplan / Hall/trapphus



Inget att notera.

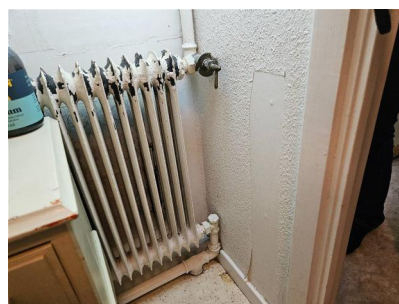
---

### Entréplan / Badrum (äldre)



Utrymmet är äldre och bedöms ha upp nått sin tekniska livslängd i kombination det bl.a. finns uppenbara otätheter i golvet utanför duschzonen. Vidare uppmärksammade att ventil vid utrymmets radiator läcker varpå förhöjda fuktindikationer noterades på golvet intill radiatoren. Från kringliggande utrymmen noterades inga förhöjda fuktvärden eller tecken på följskador.

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



---

### Entréplan / Hall/passage



Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Pannrum/groventre



Utrymmets väggar och golvbrunn har inget anslutet tätskikt. Vidare noterades att spillvatten från värmesystemet leds ut på golvet. Vid fuktmetning vid intilliggande väggskivor noterades inga förhöjda fuktvärde, dock finns äldre spår av läckage.

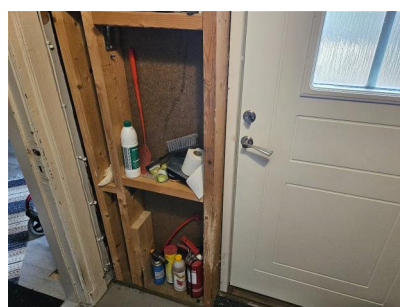
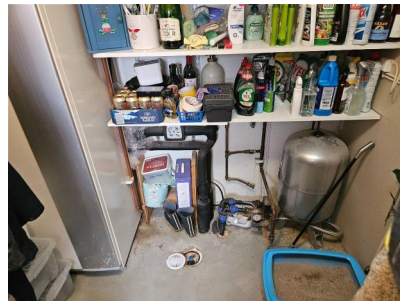
Vid eventuella läckage eller kondensbildning riskerar kringliggande väggar att drabbas av fuktrelaterade skador, vilket till viss del redan ser ut att ha skett utan att kritiska skador ska ha uppstått då väggskivorna har drabbats av mindre missfärgningar.

För att minska risken för skador bör man i första hand se till att leda ner spillvatten direkt ner i brunnen samt att tappvatteninstallationer isoleras för att motverka risken för kondensläckage. I andra hand bör man se över möjligheten att skydda väggarna från vattenbegjutning.

Utrymmets grundläggning består av en platta på mark med underliggande isolering. Detta ses som en testad och fuktsäker konstruktion, varpå kontroll av konstruktionen inte har varit nödvändig.

Där delar av ytterväggen saknar beklädnad och isolering noterades dock att man använt tryckimpregnerat virke, vilket inte rekommenderas för invändiga konstruktioner sett till risken för kemisk lukt.

För att undvika kallras och ökade uppvärmningskostnader bör väggen färdigställas.



### Entréplan / Badrum



Det finns en lokal lågpunkt i golvfallet i duschzonen.

Detta bedöms inte kunna leda till skador då övriga delar av golvfallet fungerar tillfredställande i kombination med att golvmattan är korrekt ansluten mot tröskel och karm.

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68919067




## Försäkringsbesiktning

---

---


### Entréplan / Tvättstuga

 Inget att notera.

Vid stickprovskontroll av jordat eluttag och fuktindikering noterades inga brister.


---

### Entréplan / Vardagsrum

 Inget att notera.


---

### Övre plan / Övre hall

 Inget att notera.


---

### Övre plan / Förråd (ej uppvärmt)

 Inget att notera.


---

### Övre plan / Sovrum 1

 Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 2

 Utrymmets radiatorventil håller inte tätt och behöver bytas ut. Vid kontroll av kringliggande golv och väggkonstruktion noterades ingen tecken på följskador eller förhöjda fuktindikationer.



68919067



## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Sidovindar (innanför sovrum 2)



Inget att notera.

### Hela huset / Allmänt



Delar av husets elanläggning har monterats/utökats av nuvarande fastighetsägare som inte är elektriker och saknas behörighet. Bl.a. noterades delar av elanläggningen är äldre, det förekommer lösa kablar, delar av elcentralen saknar komplett gruppförteckning samt att det finns eluttag i båda badrummen utan att jordfelsbrytare finns, vilket är obligatoriskt

Kontakta en elektriker för kontroll och bedömning av lämplig åtgärd.



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Andreas Olla  
Namn

Borås  
Kontor

2025-03-19  
Datum

68919067



## Försäkringsbesiktning

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kaker och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

### Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

<b>Anlöpta/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 golvskivor 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. Inngolv 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.

68919067



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



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens omfattning

### Syfte

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

### Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

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

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

### Vad besiktningsteknikern gör

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

### Upplysningar

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

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

### Besiktning

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

### Fuktindikering

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

### Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och 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 väggsvällarna.

68919067





## 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.

68919067



## 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 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](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).

68919067



Krypgrund

# Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

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

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

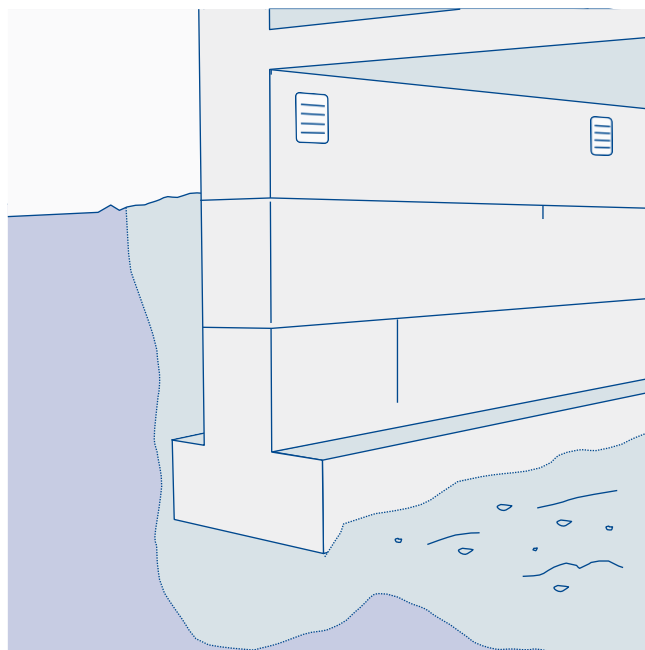
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

I dag värmer vi upp våra hus på andra sätt och har välisolerade golvbjälklag, vilket kan orsaka fuktskador i krypgrunden.

## Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

Problemet med uteluftsventilerade krypgrunder är att de på vintern endast får ett litet värmetillskott. Det medför att de förblir kalla även under en stor del av sommarhalvåret. På sommaren ventileras dock varm uteluft in som kyls ned i grundens kalla miljö. Högre luftfuktighet uppstår och, i värsta fall, kondens.

I denna fuktiga miljö finns risk att mikroorganismer, till exempel mögel, bakterier och röta, utvecklas. Tillförs ytterligare fukt till krypgrunden, exempelvis via vattensom läcker in eller fukt som avges från mark och grundmurar, ökar risken för mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta). Detta kan dessutom orsaka en obehaglig lukt som kan spridas till boendemiljön.



När varm luft ventileras in i en kall krypgrund, kyls luften ned och kondensation uppstår. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

## En avfuktare håller luftfuktigheten låg

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

## Tips

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