

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Flybacka 1:10	
Fastighetsadress: Torpas väg 9	
Postnummer: 51198	Ort: Hyssna

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-04-02	Protokollnummer: 68926359
Temperatur: 6 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus består ursprungligen av ett mindre fritidshus som byggs ut i flera omgångar och moderniserats, varpå det nu kan likställas med en villa. Tack vare alla de renoveringar och byggnationer bedöms huset som påkostat och i bättre skick än förväntat. Brister som noterades handlar till större delen om att förebygga framtida skador och noteringar gällande husets olika grundläggningar, vilket på sätt och vis ses vara i linje med vad man kan förvänta sig.

Även om en del av den ursprungliga krypgrunden är rätt trång går faktiskt hela grunden att komma åt. Detta medför att man kan göra fuktförebyggande åtgärder från grundens insida istället för att behöva göra ingrepp från husets bostadsrymmer. För att komma till rätta med grundens klimat bör man överväga att installera en krypgrundavfuktare med undertryckventilation. Då den tillbyggda krypgrunden nyligen städats ut och markytan har klätts med plast finns det möjlighet att förse den med torrluft från en avfuktare utan att det utrymmet behöver genomgå andra förändringar.

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

Har du som spekulant frågor kring huset, så skicka gärna ett mail med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

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

68926359



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.



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1961	Fönster: Kopplade 2+1 fönster och 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1974: Byggdes utebyggdadelen mot sjön inklusie källaren. 1999: Byggdes ett inglasat uterum som senare byggdes om till entréhall och numera sovrum vid 2016/2017.	Ventilation: Självdug (S) försträkt med fuktstyrd våtrusmfläkt i badrummet.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med mindre källardel och inredd vind	Värmesystem: Luft/luftvärmepump, kompletterande elradiatorer, elgolvvärme i källarens tvättstuga & badrum, WC på entréplan samt en braskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak i vinkel, Skruvad pannplåt på underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Grundläggningen består av två kryppgrunder, med grundmurar av betong och betonghålstén med ovanliggande träbjälklag, Två pintgrunder med ovanliggande träbjälklag samt en källardel med grundmurar av betonghålstén och en platta på mark som försetts med underliggande isolering i badrum och tvättstuga. Väggar i badrum och tvättstuga har klätt med utreglade väggkonstruktioner av plåttreglar, plywood eller OSB-skivor och gips. Väggar i bastun har byggts med träreglar och bastupanel. Mellanväggar runt kryppgrundens apparatrum består av lättbetong.
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: Lätt sluttande trädgårdstomt
Fasad: Liggande träpanel	Garage: Fristående förrådsbyggnad har en vidbyggd carport, som enligt överenskommelse inte har omfattats av besiktningsuppdraget.

Övrigt:

68926359



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1974: Byggs utbyggnad av sovrum 2 mot sjön. inklusive nya källardel.

1994: Byggs veranda under tak in till en förlängning av vardagsrummet.

1999. Byggs inglasad veranda/uterum mot gatan.

2006: Utfördes dräneringsåtgärder, dock oklart i vilken omfattning. Samma år installerades ny avloppsanläggning.

2008: Installerades en ny kamin/kassett i den befintliga öppna spisen.

2009: Renoverades entréplan där planlösningen ändrades samt att ett nytt kök och en gäst WC byggdes. Väggar som revs växlades av med balk, samt att berörda fönster och balkongdörrar byttes ut.

2011: Byggs altanen mot sjön.

2014: Utfördes följande arbeten i källaren

- Ny grundplatta med isolering och golvvärme i källaren (ej i bastu och under trappan)
- Badrummet och tvättstugan renoverades.
- Nya påreglade väggar byggdes mot källarytterväggar samt att innerväggar byggdes med plåtreolar.
- Nytt plåttak samt nya plåtarbeten runt skorstenen. Stora delar av råsponten byttes ut.

2016/2017.

- Tilläggsisolering av ytterväggar med ny fasadpanel runt hela huset
- Fönster målas om
- Uterummet mot vägen byggs om till entréhall och kontorshörna.
- Nya fönster på tillbyggnad samt på den inredda vinden.

2022: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

Samma år utfördes följande arbeten:

- Ett ytterligare sovrum då en ny vägg byggdes upp mot entréhallen. I samband med detta byttes utrymmets elinstallationer. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av auktoriserad elektriker.
- Golv på övre plan byttes ut som att en vägg byggdes intill trapp för att undvika fallskador.

2023: Byggs en ny trappa med handledare till övre plan. Arbetet utfördes av Arnagårds Bygg

Samma år bytte fileteranläggningen för tappvatten. Arbetet utfördes av Calidus.

I samband med detta byttes vattenpumpen. Arbetet utfördes av SP Rör.

2023: Installerades en ny luft/luftvärmepump som ersatte de tidigare två pumpar som fanns. Arbetet utfördes genom Polar Pumpen.

2024: Byttes det stora fönster mot söder i vardagsrummet. I samband med detta reparerades en fuktskada som uppmärksammat och orkats av att tidigare plåtarbete varit otätt. Återställandes utfördes från insidan, vilket med följde att reglar, isolering och ytskikt runt fönster byttes ut. Arbetet utfördes av Rävlanda Byggtjänst.

Samma år installerades en laddbox för elbil med lastbalanserare. Arbetet utfördes auktoriserad elektriker.

2024: Målades hela husets fasad, vita trädetaljer som sims och vindskivor. Arbetet utfördes i egen regi

2025: Byttes golv i vardagsrum och matplats. I samband med detta byttes golvbjälöklaget i vardagsrummet då tidligare bjälklag var snett/lutade och hade tryckimpregnerat virke. Markytan i krygrund rensades från eternit och organismktmaterial samt att markytan kläddes med ålderbetsning byggplast. Arbetet utfördes av Arnagår Bygg.

El. Delar av husets elanläggning har bytts ut i samband med att de renoveringar som utförts. Jordfelsbrytare finns.

VA: Vatten kommer djupborrad brunn och avloppet är kopplat till en slutna tank. Gråvatten är kopplat till en 2-kammarbrunn med infiltration.

Ventilation: Inga större förändringar.

Eldstad: Det finns en öppenspis med en braskamin/kassett. Sotning har skett regelbundet. Senast brandskyddskontrollen utfördes vid

Radon: Ingen info.

Kända fel och brister:

- Äldre fönster åt söder i vardagsrummet har piunkterade isolerglas.
- Brunn i är inte korrekt monterat.
- Nocktätning är inköpt men inte monterad.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället av fastighetsägaren.

68926359

Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

För att minska risken för skador bör man se över möjligheten att leda undan vattnet från grunden.



Utvändigt / Altaner



Altanernas trall och räcker är i behov av tvätt och underhåll samt att en av glasskivorna vid räcket på baksidan har spruckit.



Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

68926359



Försäkringsbesiktning

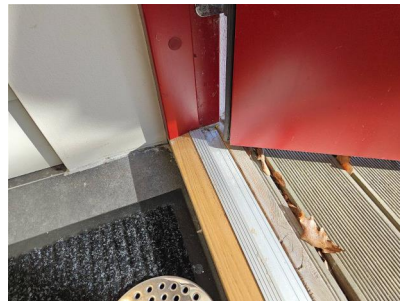
Utvändigt / Dörrar



Källardörren har inget tröskelbleck.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och kringliggande väggkonstruktioner.

Vidare noterades att altandörr och entrédörr har mindre färgsläpp på karm, var på de bör bättringsmålas.



Utvändigt / Fönster



Husets 2+1 fönster har flera isolerglas äldre var vid vissa fönster är punkterades då det förekommer missfärgningar mellan glasen (främst fönster vardagsrummet)

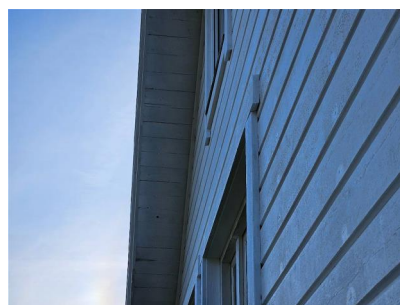
I takt med att isolerglasen bli äldre ökar risken för kondens/missfärgningar då tätningen mellan fönstret åldras.

Kontakta en snickare/fönsterentreprenör för att kontrollera de äldre fönsterna föra att bedöma omfattningen av ett fönsterbyte.



Vidare noterades att fönsterna på gavelsidorna inte har några överbleck.

Då merparten av fönster sitter skyddat under takfoten och ovanliggande foder ha snekapats bedöms detta inte kunna leda till skador så länge som målning & underhåll av fasaden sköts.



68926359



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör vid framsidan nordöstra hörn avslutas intill grunden och under altanen vid sydvästra hörnet noterades att stupröret inte linjerar med markröret, vilket kan innebära läckage vid kraftig nederbörd.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning och kringliggande konstruktioner, vilket kan resultera i fuktrelaterade skador.

För att minska risken för skador bör regnvatten ledas bort från grunden sam att markröret utformas på bättre sätt för att undvika läckage.



Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från anliggande stege från norrsidan, västsidan och södersidan samt takstege.

Rännदारas anslutning mot intill liggande vindskiva skyddar inte vindskivan på ett tillfredställande sätt.

Vid kraftiga skyfall eller i samband med snösmältning kan detta medföra att vindskivan och intilliggande underlagstake fuktas upp, vilket i förlängningen kan leda till rötskador.

Förslagsvis bör en plåtslagare/takläggare konsulteras för att förbättras anslutningen.

Vidare noterades attnockplåten bör kompletteras med nocktätning/tätband för att säkra takets linvsläng och förhindra skärpansamlingar på underlagstaket.



Utvändigt / Vindsutrymmen



Vindsutrymmet ovanför sovrum 2 har inte kunnat besiktigas då lucka saknas samt att endast en begränsad besiktning av sidovindsutrymmet åt öst har kunnat utföras då landgångar saknas isolering för luckan blockerade framkomligheten.

Observera att även om landgångar och en till lucka installeras är framkomligheten relativt begränsad av den låga höjden.

68926359



Försäkringsbesiktning



Av det som gick att se från den östa sidovinden noterades lokal/svaga missfärgningar av mikrobiell påväxt på den ursprunglig underlagstaket.

I kombination med att WC på entréplan saknar frånluftventilation och att vindsluckan till berört utrymme inte bedöms som helt tät är detta ett tecken på att vinden tillförts eller tidigare har tillförts 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 oppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Vid sidovindsutrymmet åt väst noterades inga brister.

Utvändigt / Krypgrunder



Vid tillträde till grunden innanför installations utrymmet noterades en mikrobiell lukt och vid fuktmätning i krypgrundens bjälklag mättes fuktkvoten upp till 18,8 %, vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt. Vidare noterades att det finns större mängder organiskt material i form och byggspill och stubbar på markytans som saknas ångspärr, det finns kvarlämnar formvirke runt eldstadens fundament samt mikrobiella missfärgningar på delar av blindbotten

Krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan, vilket kan resultera i mikrobiella skador och att avvikande lukt på sikt sprids till boendemiljön.

För att undvika fortsatta mikrobiella skador och att avvikande lukt sprids till boende miljön måste krypgrundens klimat bli torrare. Detta kan förslagsvis göras genom att grunden förses med en s.k. krypgrundsavfuktare(adsorptionsavfuktare). Läs även Anticimex faktablad om krypgrunder för tips och råd.



Mellanväggar som omger installationsutrymmet för husets vatteninstallationer är byggda med s.k. blåbetong

Då denna typ av lättbetong ofta kan vara radonhaltig rekommenderas att en långtidmätning utförs för att säkerställa eventuellt årsmedelvärde.

Observera att en installation av en undertrycks ventilerades krypgrundsavfuktare kan ställas för att minska spridning av markradon från krypgrunden.



68926359



Försäkringsbesiktning



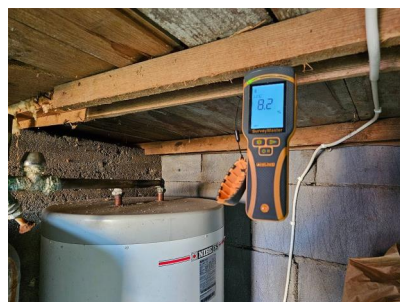
Den mindre kryppgrunden under vardagsrummet har besiktigats genom den ventil som finns i utrymmet. Vid fotografering noterades att markytan har klätt med åldersbeständig byggplast som att det inte finns några tecken på mikrobiell påväxt. Vid fuktmätning i bjälklaget uppgavs fuktkvoten till 11,2%, vilket är under gränsvärdet för mikrobiell påväxt.

Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade kryppgrunden riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



Vid fuktmätning i bjälklaget i installationsutrymmet uppgavs inga förhöjda indikationer, vilket troligen kan förklaras av att utrymmet är försedd med en värmekälla och en varmvattensberedare.

Då golvet består av betong och har golvbrunn kan utrymmets klimat mer likställas med en uppvärms källare.



Utvändigt / Plintgrund



Plintgrunde från framsidan har inte kunnat besiktigas i sin helhet då grundmur av naturstenar och altantrallen täcker öppningen.

Vid fotografering genom grundmuren noterades att markytan inte har klätts med någon ångspärr samt att höjden mellan mark och bjälklag är mycket lägre än vad som rekommenderas.

Plintgrunder med ovanliggande träbjälkar löper risk att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan av bjälklaget angränsar till markytan och där solljus inte kan komma åt markytan. Om tryckimpregnerat virke finns i konstruktionen kan även kemisklukt uppstå.



Vid plintgrunden på baksidan som utgör grundläggning för del av vardagsrummet noterades inga missfärgningar på blindbotten.

Det höga avståndet mellan marken och bjälklaget i kombination med att grundens öppning är vänd åt söder bedöms konstruktionen inte löpa risk för fuktskador.



68926359

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Även om ventilation inte omfattas av besiktningsuppdraget noterades att utrymmet saknar frånluftventilation.

Detta kan vara en bidragande orsak till den påväxt som noterades på underlagstaket vid östa sidovinden. Se "Utvändigt - Vindsutrymmen".

Annars inget övrigt 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.



68926359



Försäkringsbesiktning



Det är otätt mellan vägg/fönster och diskbänken.

För att undvika att vata och stänk tränger ner i skarven bör man överväga att täta/foga igen skarven.

Vidare noterades att diskmaskinens tömningsslang bör förankras.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Allrum/Sovrum



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

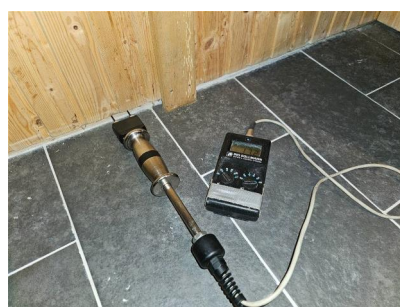
Källarplan / Allmänt



Vid kontroll av källarens påbyggda väggkonstruktioner att de utreglade väggkonstruktionerna kring tvättstugan byggs med stålreglar, OSB-skivor och gipsskivor. Under trappan noterades mindre missfärgningar, rostiga skruvar och svaga fuktläckor då de skrivmaterial som angränsar till de berg som sticker fram vid golv/grundmur.

I bastun noterades att kringliggande väggar byggts med träreglar som klätts med bastupanel. Vid fuktmätning i väggsyll som ligger exponerad direkt mot betonggolvet uppmättes fuktkvoten till 17,2%, vilket är precis över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

I källare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt. Ovannämnda noteringar och talar för att källarens påbyggda väggkonstruktioner, samt täta och organiska material bör ersättas med fuktsäkra alternativ. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



Källarplan / Tvättstuga



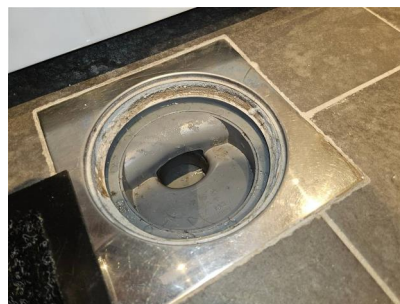
Utrummetts väggar och golvbrunn har inget anslutet tätskikt. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Vid eventuella läckage eller om golvet vattenbegjuts medför detta en ökad risk för fuktrelaterade skador vid de utreglade väggkonstruktionerna.

Bakom lucka i vägg påträffades fördelning och fogar på tappvattenrör utan vattentät botten eller läckagindikering.

Detta medför att eventuellt smyggläckage kan vara svåra att upptäcka, vilket i sig kan orsakafuktskador i kringliggande väggkonstruktioner.

För att minska risken för skador bör man överväga att förses rörlitsen med ett passande vattenlarm/läckage varnare.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68926359



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Badrum



Brunnsmacheten sticker ut under klämringen som inte sitter i rätt läge, vidare noterades att det förekommer bakfall på golvet utanför duschzonen. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Bristerna medför en ökad risk för fuktrelaterade skador om golvet utanför duschzonen vattenbegjuts eller om det t.ex. uppstår stopp i golvbrunnen.

För att minska risken för skador bör man säkerställa att golvbrunnenvattenlås rengörs regelbundet för att undvika stopp samt undvika att vatten hamnar utan för duschzonen.

Vidare noterades att det finns ett fönster placerat i duschzonen, vilket inte bedöms medföra någon större risk för skador så länge som fönstret fortsatt skyddas av den rullgardin som finns.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Bastu

Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-04-03
Datum

68926359



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 krypbart (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. Innergolvet 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.

68926359



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.

68926359



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.

68926359

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.

68926359

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).

68926359



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.

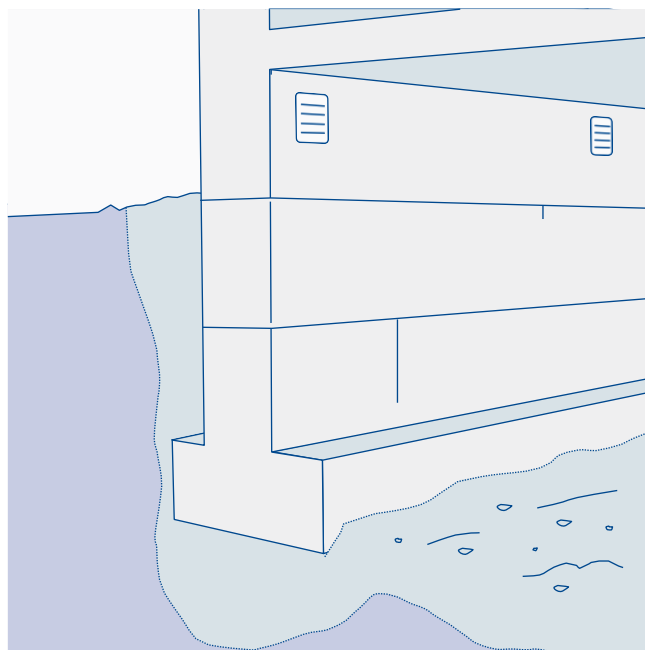
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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.