

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kleven 1:50	
Fastighetsadress: Bråtåsvägen 12	
Postnummer: 512 62	Ort: Mårdaklev

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-04-04	Protokollnummer: 68945564
Temperatur: 3 °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 välvårdade hus är 1978 och bedöms vara övergripande bra skick. Detta mycket tack vare att bl.a. taket är renoverats vid 2012, en krypgrundsavfuktare har installerats, ventilationer har förbättrats, en bergvärmepump har ersatt den ursprungliga oljepannan samt att merparten av alla husets fönster har bytts ut. Av de anmärkningar som noterades vid besiktningen handlar större delen om att förbygga framtida skador, normalt underhåll samt vissa åldersrelaterade brister, vilket ses som helt förväntat och till stor del i linje med vad man kan förvänta sig.

Det är främst badrummet på entréplan som ligger närmast i tiden att se över då det till större delen är i original utförande. Trots detta påträffades dock inte tecken på följdskador.

Även om det utvändiga fuktskyddet inte ser ut att fungera helt tillfredställande bör man i första hand se över möjligheten att spola husets dräneringsledningar och dagvattenrör samt tömma husets uppsamlingsbrunn då det finns risk för att skräp i ledningar och brunn kan vara orsaken de fuktgenomslag som noterats.

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 protokollet är det som är relevant och avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas boka en besiktningsgenomgång genom aktuell mäklare. Har du som spekulant frågor kring huset, så skicka gärna ett mejl med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

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

68945564



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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1978	Fönster: 3- glas isolerfönster och enstaka kopplat 2-glasfönster i källaren
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: självdug (S) som kompletteras s.k. miniventilation i allrum/TV-rum samt fuktstyrda våtrumsfläktar i båda badrummen som satts i kontinuerligdrift
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan (i etage) med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer, Luft/luftvärmepump i sovrum 2 (används som AC)
Taktyp, takbeläggning: Platt tak, papptak med kringliggande taksargar och takbrunnar	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av lättbetong och oisolerad platta på mark. Tvättstugans golv har klätts med limmad plastmatta, grundmur i badrummet och del av grundmur i gillestugan har försetts utreglade väggkonstruktion med träpanel eller gipsskivor. Golv i gillestuga och gästrum har försetts med flytande och passivt ventilerade golvkonstruktioner av platonmatta, cellplast och parkett/laminatgolv. Övriga ytskikt består av målad puts, kakel/klinkers och betonggolv.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt anlagd i lätt sluttning
Fasad: Kalksandsten (mexi) och liggande träpanel på taksargen	Garage: Fristående carport av äldre och enklare standard som enligt överenskommelse inte har omfattats av besiktningssupplet

Övrigt:

68945564



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

~1997: Byttes altandörrarna mot södersidans uteplats och fönster i sovrum 3 och allrum/TV-rum.

2000: Renoverades badrummet i källaren.

2009: Ersattes tidigare oljepanna mot en ny bergvärmepump. Arbetet utfördes av Östra Frölunda rör.

2012: Renoverades taket med ny papp ovan på den ursprungliga pappen.

2014: Förvarades huset av nuvarande fastighetsägare.

Samma år utfördes följande arbeten:

- Resterande fönster utom i källaren och entrédörr, källardörr och baksidans altandörr. Arbetet utfördes av Morups fönster.

- Skorstenens plåtinkläddes av Skorstensspararen i Mullsjö.

- Mini ventilation installerades i vardagsrummet av Ventilationsföretag från Svenljunga.

- Stora delar av husets elanläggning byttes ut då t.ex. all el i husets jordade, en ny kompletterade elcentral samt att två jordfelsbrytare installerades. Arbetet utfördes av Sigvard Fransons El.

- Tidigare uppreglade golvkonstruktioner i allrum/gillestuga, gästrum och matkällare/verkstad revs ut. Nya passivt ventilerade/flytande golvkonstruktioner monterades in i allrum/gillestuga och gästrum. Arbetet utfördes i egen regi medan golvavjämning innan ny golvläggning i gästrummet utfördes av Johansson och Ljunggren.

2015: Byttes radiatorernas termostater. Arbetet utfördes Östra Frölunda Rör.

Samma år byggdes altan på kökssidan och södersidan. Arbetet till viss del i egen regi med hjälp utfördes av Mattias Linds Bygg trappa och stomme.

2015: Installerades en krypgrundavfuktare (Corroventa 300 TT2). Arbetet utfördes av Anticimex. Samma år monterade en elvärmeslinga i sydvästra stupröret.

2016: Byttes staket runt huset anpassat för hundar.

2017: Försågs badrummen med nya badrumsfläktar. Samma försågs köksfläkten med ny kanal/slang, kylskåpet byttes ut samt att fiber installerades.

2018: Byttes lås vid altandörrar.

2019: Försågs köket med nytt golv.

2019 och 2020: Byttes värmepumpens växelventil och köldbärarpumpen. Arbetet utfördes av Östra Frölunda Rör.

2020: Renoverades köket med nya luckor, täckskivor målades samt att köksfläkten byttes ut.

2021: Installerades luft/luftvärmepumpen i sovrum 2.

Övriga upplysningar:

- Krypgrundsavfuktare servas årligen av Anticimex.

- Tidigare fastighetsägare har monterat motor styrda markiser på södersidan och västsida.

El: Stora delar av elanläggningen har bytts ut, dock finns ursprunglig elcentral kvar. Jordfelsbrytare finns.

VA: Kommunalt vatten och avlopp utan större förändringar.

Ventilation: Mini ventilation rengörs årligen, Badrumsfläktar körs kontinuerligt dock går badrumsfläkten i källaren på strömbrytaren för belysning. Sovrum 1 & 2 och vardagsrum försågs med friskluftventiler i samband med fönsterbyte.

Eldstad: Det finns en öppenspis. Sotning sket vare tredje år. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2021 utan anmärkningar.

Radon: Ingen långtidsmätning eller kortidmätning har utförts, dock har fastighetsägare en radonindikator som aldrig visat på värden över 40 Bq/m³.

Kända fel och brister:

- Motor för markis vid sovrum 3 starta ej.

- Det förekommer visst färgsläpp på grundmuren i källaren gästrum, varpå det har bättrings målats och spacklats ca vart annat år.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället av fastighetsägarna.

68945564

Försäkringsbesiktning

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

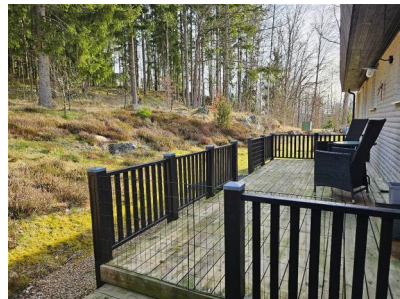
Utvändigt / Markförhållanden



Norrsidan av marken lutar mot huset samt att källarnedgången inte täcks helt av ovanliggande tak.

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

För att minska risken för skador bör säkerställa att källarnedgångens dräneringshåls fungerar och rengörs regelbundet för att undvika eventuell stopp.



Utvändigt / Sockel



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds ner i ett kärl.

Detta medför att kärlet behöver tömmas regelbundet för att undvika en ökad fuktbelastning. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

Vidare noterades att vissa delar av sockeln är i behov av underhåll.



Utvändigt / Altaner



Trall på baksidans altan är i behov av tvätt/underhåll.



Vid altanen på södersidan noterades inga brister.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen på taksargen är i behov av målning/underhåll, var vid vissa brädor har torrsprickor.

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

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



Det finns två lokala/mindre sprickor fasadens fogar. (på norrsidan och västsidan)

Detta bedöms inte ha lett till följdskador, eller bedöms medför någon ökad risk för fuktrelaterade skador då takutsprånget skyddar fasaden.



Utvändigt / Dörrar



Entrédörren har inget tröskelbleck.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.

Vidare noterades att altandörren mot söder är i behov av målning/underhåll, för att undvika fuktrelaterade skador på dörr/karm.



68945564

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



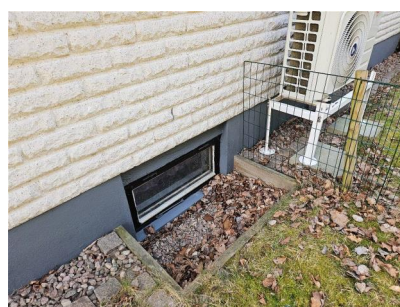
Enstaka fönster har mindre torrsprickor samt att trälisterna som håller markiserna

Fönsterbågar/karmar och trädetaljer där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

Källarfönster på norrsidan ligger delvis under intilliggande marknivå, lik s.k. ljusbrunn.

För att undvika att undvika fuktrelaterade skador är det viktigt att mark vid ljusbrunnen hålls rent från skräp och snö och markbeskaffningen framför fönstret är av väl-dränerade material



Vidare noterades att isolerglas vid entrédörrens sidoljus är punkterades och har tecken av kondens/missfärgningar mellan glasen.

Detta bedöms dock inte kunna leda till följdskador eller ha någon större påverkan då glasen är mönstrade/insynsskyddande.

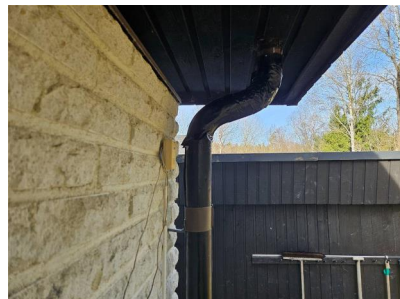


Utvändigt / Stuprör



Vissa av husets stuprör är skadade och bör bytas ut, för att undvika läckage och fuktrelaterade skador.

Vidare bör samtliga av stuprörens falsar vändas bort från fasaden 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.



68945564



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaken gick att beträdas och kunde besiktigas i sin helhet.

- Den nya pappen/tätskikten är inte uppvikt eller överlapps av skorstenens hus, varpå den äldre pappen som är spröd och ålderskadad är exponerad mellan ny papp och skorstens plåt.
- Vissa av papptakets skarvar är inte välutförda då det finns fickor och otätheter.
- Krönbeslag har rostangrepp och huv vid skorsten har färgsläpp.
- Det förekommer ojämnheter i vid pappen som bedöms orkats av ursprunglig papp som ligger kvar under den nya pappen.
- Den lägre taket lutar inte mot takbrunnen, dock finns breddavlopp.
- Takmassa runt avluftaren är spröd och har spruckit.

Ovannämnda brister medför en ökad risk för att taktäckningen inte håller tätt, vilket kan leda till läckage och fuktrelaterade skador.

För att säkra takets livslängd bör man överväga att kontakta en takläggare för att se över vissa av noteringarna.



Utvändigt / Vind

Innertaket av takkonstruktionen är isolerat och följer yttertaket (parallelltak).

Förekomst av bakomliggande luftspalt på parallelltaken och uppbyggnad av densamma går ej att bedöma. Detta är ej en allmänt känd riskkonstruktion utan ett vedertaget sätt att isolera yttertak av denna typ.

Utvändigt / Krypgrund



Krypgrunden har installerad krypgrundsavfuktare (adsorptionsavfuktare). Vid fuktmätning i bjälklaget uppgavs fuktkvoten till 13,6%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

Syftet med denna installation är att genom avfuktning hålla fuktigheten i krypgrunden på en så låg nivå att ingen tillväxt av mikroorganismer är möjlig.

För att detta ska fungera är det viktigt att installationen servas årligen med bland annat filterbyte och kontroll av inställningar så att fuktigheten inte stiger.

Vidare noterades att dagvattenrör som löper genom grunden bör försees med plåtband/rörsvep för att undvika att röret brister.



68945564



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



Delar av husets golv upplevs aningen ojämna.

Detta anses inte vara orsakat av någon skada.

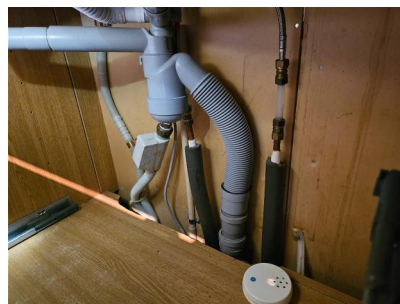
Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänkskåp samt att det finns en spinga i golvet framför diskmaskinens fuktskydd bakom sparksockeln.

Utan fungerande 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 / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Badrum



Utrymmet är äldre och bedöms ha upp nått sin tekniska livslängd i kombination av att bl.a. golvfallet är bristfälligt, golvbrunnens klämring är varpå mattans anslutning till brunnen bedöms som otät samt att fönster är placerat i duschzonen
Vid fuktindikering noterades dock inga avvikelser.

Vidare noterades att det finns ett eluttag som angränsar till duschzonen, vilket innebär risk för personskador om uttaget vattenbegjuts

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för att renovera utrymmet. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador samt att eluttaget tas bort eller flyttas från duschzonen.



68945564



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Även om husets ventilation inte omfattas av besiktningsuppdraget noterades att utrymmet inte har någon friskluftventiler.

Du husets försetts med moderna fönster av tätare standard bör man överväga att komplettera sovrummet egen friskluftventil för att skapa en tillfredställande luftomsättning.

Entréplan / Allrum/tvrum



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum (nedre etage)



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt



I källarens gästrum och pannrummet noterades lokala puts-/färgsläpp och som målats över samt bomljud i putsen. Vid fuktindikering noterades även lokal fuktgenomslag.

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

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



68945564



Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av källarens påbyggda golv och väggkonstruktioner utfördes provhåltagningar i de utreglade väggkonstruktioner som finns i allrum/gillestuga och i badrummet. Genom provhålet i allrum/gillestuga noterades att väggen byggts med gipsskivor på stående väggreglar utan syll, samt att ingen avvikande lukt påträffades.

Vid luktkontroll längs med golvväggvinklar, trösklar och trappa noterades ingen avvinkade lukt. Genom de spring som finns i golvkonstruktionen noterades att betongplattan har upphöjd klack/kantförstärkning längs med väggarna som omger rummet och ligger ca 1–2 cm under golvet ytskikt. Vid springa intill mellanvägg som är noterades att golvkonstruktionen byggts med flytande golvkonstruktion av platanmatta, cellplastskivor och parkettgolv. Vid fuktmätning i regel som går vidare ner under golvet uppgavs fuktkvoten till 11,9%, vilket är under gränsvärdet för mikrobiell tillväxt.

Genom provhål som togs upp i träpanelen i badrummet noterades att panelen monterats direkt mot den oputsade grundmuren av lättbetong med endast en tunnare läkt som distans mellan panel och grundmuren. Vid fuktmätning i panelen uppgavs fuktkvoten till 11%.

Flytande golvkonstruktion, eventuella väggsyallar/träreglar och utreglade väggkonstruktioner riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen/grundmuren till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär.



Källarplan / Gillestuga



Inget att övrigt notera.

Källarplan / Pannrum



Utrymmets golvbrunn är av äldre standard och bör bytas ut i samban med framtida renoveringar eller förändringar.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Tvättstuga



Plastmatten är äldre har börjat släppa från underlaget samt att underlaget runt golvbrunnen har rest sig, vilket skulle kunna ha orsakats av att golvbrunnen rostar.

Vid källare och oisolerade betongplattor bör man undvika limmade plastmattor och täta material/ytskikt. Sett till att mellanväggen mot badrummet är byggd med regler och skivmaterial för dock någong typ av tätskikt eller fuktskydd finnas som skyddar mellanväggen.

Se till att plastmattan och eventuella limrester tas bort samt att golvbrunnen byts ut. I samband med renovering av utrymmet bör nya ytskikt/tätskikt anpassas efter naturlig fuktvandring och den reglade mellanväggen.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Badrum



Badrummet bedöms som äldre, där brunnen är rostangripen och inte har något anslutet tätskikt, golvfallet har ojämnheter och lågpunkter samt att väggar utanför duschsonen har klätts med träpanel, vars socklar angränsar mot klinkergolvet. Vid fuktindikering noterades dock inga avvikelser.

Sett ovannämnda brister finns risk för fuktrelaterade skador vid mellanväggarna och det påbyggda väggkonstruktionerna och dess golvsocklar.

För att minska risken för fuktrelaterade skador bör man överväga att förse utrymmet med en duschkabin.



Källarplan / Gästrum



Inget att övrigt notera.

Källarplan / Matkällare/verkstad



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-04-04
Datum

68945564



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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöppta/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärri ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. 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.

68945564



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.

68945564



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 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 väggsyllarna.

68945564

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 provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. 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.

68945564

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).

68945564



Källare

Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

Många fuktskador i källare uppstår på grund av att vatten utifrån tränger igenom husets grund. Vattnet kommer från marken under och runt huset. Fuktkanalen kan vara svår att upptäcka och när de väl är synliga kan skadan vara utbredd och kostsam att åtgärda.

För att säkra din källare mot fuktskador bör den ha ett utvändigt fuktskydd som består av tre olika delar:

1. Dagvattensystem

Ett dagvattensystem med täta ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. Dagvattensystemet ska klara av att ta hand om stora mängder vatten: Vid exempelvis 20 mm regn på ett 150 m² stort tak så måste 3 000 liter vatten transporteras bort via dagvattensystemet.

2. Dränering

Dräneringen består av en dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under källaren, till exempel grus eller singel som släpper igenom vatten. Materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens yttervägg eller golv. Det har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande, det vill säga, att det inte suger åt sig vatten under källaren.

3. Fuktskydd

Ett fuktskydd mot källarens yttervägg kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärre i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

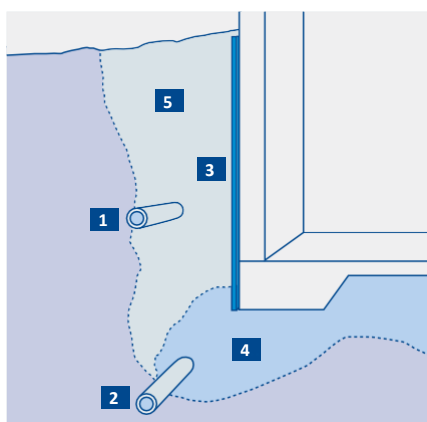
Att tänka på

En källares utvändiga fuktskydd har en begränsad livslängd, och riktigt gamla källare uppbyggda med natursten kan varasvåra att dränera om. Om du har frågor om detta bör du ta kontakt med markentreprenörer och materialleverantörer.

Tips

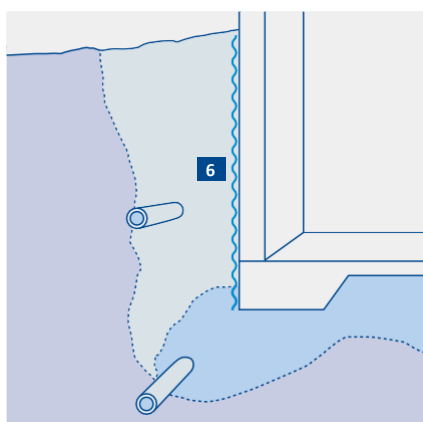
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



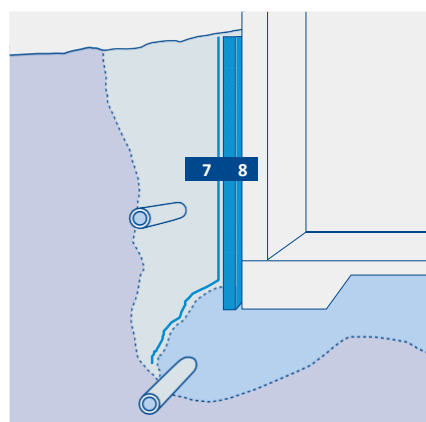
Fuktspärre med asfaltstrykning

1. Dagvattenledning
2. Dräneringsrör/ledning
3. Fuktskydd – asfaltstrykning
4. Dräneringsmaterial
5. Återfyllnad



Fuktspärre med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärre med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva