

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Torstorp 1:105	
Fastighetsadress: Ullasjövägen 10	
Postnummer: 512 54	Ort: Svenljunga

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-04-07	Protokollnummer: 68941574
Temperatur: 2 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta 50-tals hus bedöms vara i övergripande gott skick, vilket till viss del kan förklaras av att nuvarande fastighetsägare låtit utföra löpande underhåll och flertalet renoveringar med hjälp av fackmän som t.ex. renovering av yttertak och badrum, bytes av fönster, och installation av ny bergvärmepump. Bristerna som påträffades vid besiktningen handlar till större delen om att förbygga framtida skador samt tidstypiska brister som, ses som vanligt förekommande vis hus från samma era.

Då husets försetts med modernare och tätare fönster och den ursprungliga pannan har ersatts med en bergvärmepump har detta medfört att ventilationen bedöms ha försämrats. Detta bedöms vara orsaken till varför missfärgningar av mikrobiell påväxt påträffades på vinden. Förslagsvis bör man se till att komplettera husets visterum med egna friskluftventiler och eventuell även en mekaniskt fläkt i WC på övre plan i kombination med att vindsluckan tätas och isoleras.

Även om källarens utvändiga fuktskydd inte ser ut att fungera helt tillfredställande på vissa ställen bedöms en omdränering av källaren relativt lågt prioriterade då den främst fungerar som förvaring och tvättstuga.

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

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

68941574



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktig byggnadsdel

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1956	Fönster: 3- glasisolerfönster och kopplade 2-glas
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug (S) försträkt med fuktstyrd våtrumsfläkt i badrummet på entréplan
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark. Ytskikt består av målad put och betonggolv
Stomme, material: Träregelstomme på gjutet betongbjälklag	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

68941574



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1982: Byggs garaget.

1993: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare:

1995: Byttes fönster i sovrummen på övre plan. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av snickare.

2002: Ersattes tidigare ved/oljepanna mot en ny bergvärmepump. I samband med detta monterades två nya radiatorer i källaren samt att expansionskärlet på vinden ersattes mot ett tryckkärl i källaren. Arbetet utfördes av Oljespar Rörfix Sexdrega & Sjuhärads brunnsborrning.

2005: Renoverades yttertak med nya pannor, papp, läkt, plåtarbeten och plåtinklädda vindskivor. I samband med detta byttes fönster två fönster i vardagsrummet, samt fönster i sovrum ut mot gatan. Arbetet utfördes av Ekerots Bygg i Sexdrega AB.

2009: Bytte fönster i köket, matsal och i badrummet samband med detta delrenoverades köket med nya luckor, stommar och skåp målades, nya bänkskivor, nya diskbänk och nya vitvaror samt nytt golv i kök och entréhallen.

Arbetet av med Ericssons rör, Johansson, och Ljunggren. Målning utfördes i egen regi.

~2010: Byggs stora altanen.

2012: Renoverades badrummet på entréplan. Arbetet utfördes av Johansson och Ljunggren, Ericssons Rör, Svenljunga el och Svenljunga golv. I samband med detta byttes avloppstammar.

I samband med detta byttes innerdörrar i hallen samt innertaket i vardagsrummet.

2014: Installerades överspänningsskydd/åskskydd. Arbetet utfördes av Svenljunga el.

2015: Installerades en ny garageport på garaget. Arbetet utfördes av Erik Larsson Bygg.

~2015: Byggs lilla altanen.

2017: Byttes bergvärmepumpen. Arbetet utfördes av SP Rör.

2018: Monterades utvändiga eluttag på fasaden vid syd/östsidan. Samma år installerades en robotgräsklippare.

2019: Monterades fasadbelysning av Svenljunga el.

2020: Målades garagets innetak och innerväggar, ett nytt innertak monterades i förrådsdelen, garagets fasadpanel målades samt ny lysrörsbelysning i garaget.

Samma år målades större delar av källarens ytskikt och tre dörrar. Tvättstugans golv kläddes med plastplattor.

2021: Målades utvändiga trädetaljer på garaget. Samma år byggdes nya vindskydd vid altanerna i egen regi

2021: Installerades en luft/luftvärmepump i garaget. Arbetet utfördes av Erik Larsson Bygg. Samma år byttes Wc-stolen på WC på övre plan.

2022: Byttes blandare vid WC på övre plan, Ny spis i köket samt nya tvättmaskin.

2023: Ny torktumlare.

2024: Byttes avloppet mellan källarens grundmur och gatan efter att problem med återkommande stopp uppstod. Arbetet utfördes av Lalarps Maskinstation & LBC Svenljunga.

Övriga upplysningar:

- Huset invändiga ytskikt har renoverats löpande.

El: Vid 2010 säkrades husets upp till 20A abonnemang. Jordfelsbrytare finns och täcker delar av huset.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Del av avloppet har byttes i källargolvet.

Ventilation: Badrummet har försetts med fuktstyrd våtrumsfläkt.

Eldstad: Finns ej, dock finns rökkanaler kvar från tidigare panna.

Radon: 2006–2007 utfördes en långtidsmätning där årsmedelvärde uppgavs till 50 Bq/m³, vilket är under gränsvärdet (200Bq/m³)

Mätprotokoll finns att tillgå.

Kända fel och brister:

- Fönster på övreplans är behov av underhåll.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället.

68941574



Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns träd som växer intill grundmuren som växer intill grundmuren samt att källarnedgång (tidigare garagedfart) har äldre brunn och täcks inte av ovanliggande tak.

Trädets rötter riskera att skada husets grundmurar och det utvändiga fuktskyddet, samt att källarnedgången innebär en ökad risk för översvämningar vid kraftiga skyfall eller eventuella stopp i brunnen.

För att minska risken för skador bör man ta bort träd samt säkerställa att källarnedgångens brunn fungerar och rengörs regelbundet.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Altan



Altanens trall är i behov av tvätt/underhåll.

Utvändigt / Fasad



Vid sydvästra hörnet noterades ett mindre antal frostskadade stegar och skadade fogar.

Detta tala för att det förekommer fuktuppsug i fasaden, vilket i sig medför fortsatt risk för fukt och frysskador i fasaden.

För att förhindra fortsatta skador bör man överväga att impregnera fasaden och laga de befintliga skadorna.



68941574



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Källardörren har mindre rötskador i tröskel och karm och är i behov av underhåll, varpå dörren förslagsvis byts ut eller renoveras.

Då kringliggande konstruktioner är murade bedöms detta inte kunna leda till följskador.



Utvändigt / Fönster



Vissa fönster är i behov av målning/underhåll.

Fönster/dörrar och karmar 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.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar. Vidare noterades att hängränorna behöver rensas.



Försäkringsbesiktning

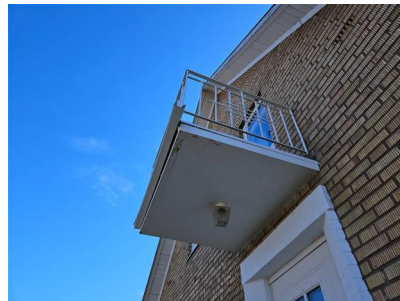
Utvändigt / Balkong



Vid balkongens ram och räcker noterades mindre rostangrepp.

För undvika att rostangreppen på sikt skadar balkongens konstruktion och räcke bör rostangreppen slippas rent och behandlas med lämplig färg.

Vidare noterades att balkongen har försetts med ett tätskikt i form av ovanliggande betongsula. Även om plåttaket bedöms som äldre och inte har gått att besiktiga då det täcks av betongen noterades inget tecken på otätheter.

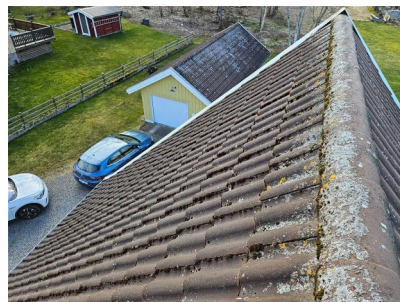


Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken, anliggande steg och taksteg från nordostsidan.

- Takpannor på norrsidan har påväxt av mossor som bör tvättas bort för att undvika att pannorna skadas och deras livslängd förkortas.
- Skorstenen bör förses med ett väderskydd för att undvika fukt och frostrelaterade skador på skorsten och murstock.
- Yttre pannrader är inte förankrade, vilket i sig inte bedöms ha någon större påverkan på takets funktion eller livslängd.



Utvändigt / Vindsutrymmen (Nockvind och sidovindar)



Det finns missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket vid husetsnockvind.

I kombination med att vissa vinstelserum inte har några friskluftventiler är detta ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fuktutbrensningen 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 uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



68941574

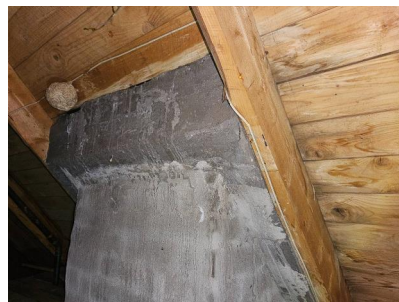


Försäkringsbesiktning



På vissa ställen på husets vindsutrymmen noterades mindre lokala fuktfläckar på underlagtaket. Vid stickprovsmässig fuktmätning och indikering noterades inga avvikelser eller förhöjda värden.

Även om fläckarna bedöms som äldre och med största sannolikhet orsakats vid tiden innan yttertaket renoverades kan de med fördel markeras för att lättare kunna upptäcka eventuella förändringar eller nya läckage.



Övre plan / Övre hall



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

68941574



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Toalett



Utrymmets golv har inget tätskikt och har klätts med laminat.

Detta medför att eventuella läckage kan vara svåra att upptäcka, vilket då kan leda till följdskador.

Vidare noterades att utrymmets avloppstammar är äldre, Se "Källarplan - Allmänt"



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. 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 / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

68941574



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

Entréplan / Badrum



Inget att notera.

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

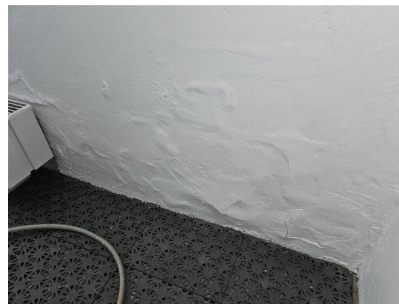
Källarplan / Allmänt



Det förekommer lokala fuktgenomslag och puts- och färgsläpp på källarytternivåerna. Det de områden där spackel har använts noterades förhöjda indikationer.

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.



Delar av husets avloppssystem består av äldre gjutjärnsdelar där golvvannarna i källaren är rostangripna.

Detta medför en ökad risk för stopp och eventuellt läckage vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis byts äldre delar och brunnar ut i samband med framtida renovering.



Källarplan / Nedre hall



Inget att övrigt notera.

68941574



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Pannrum



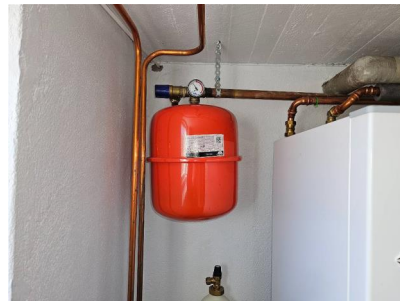
Spillvattenrör från tryckkärl och värmesystemet leds inte fram till golvbrunnen.

För att undvika att golvet vattenbegjuts för man överväga att placera ett kärl under rören alternativt leda spillvattnet fram till golvbrunnen.

Vidare noterades mindre bitar av blå lättbetong vid rör genomföringar i golvbjälklaget.

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

Observera att en långtidmätning dock utfördes vid 2007 där årsmedelvärdet i husets uppgavs till 50 Bq/m², vilket är under gränsvärdet (200 Bq/m³).



Källarplan / Tvättstuga



Placeringen av golvbrunn och tappvatteninstallationer är inte oplacerade.

Även om detta inte bedöms leda till skador bör de placering och utförande ses över i samband med framtida renovering.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Förråd



Inget övrigt att notera.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Förråd (FD garage)



Jordfelsbrytare finns med täcker endast delar av elanläggningen (elcentral i nedre hall).

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd. I samband med detta bör gruppförteckningen ses över/komplteras.

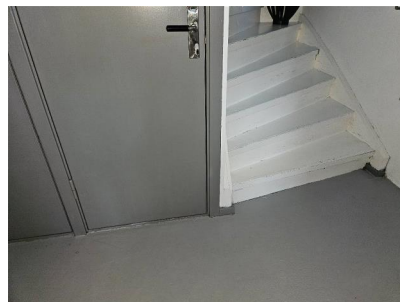


Källarplan / Matkällare/trappförråd



I delar av källaren förekommer trädetaljer - som t.ex. trösklar, vangstycke och skiljevägg i kontakt med betonggolvet. Främst om kring matkällare & trappförrådet.

För att undvika att mikrobiell lukt sprid bör man överväga att bort karm/trösklar alternativt montera ett kapillärbrytande skikt på dess undersida.



Hela huset / Allmänt

Även om husets ventilation inte omfattas av besiktningsuppdraget noterades att det finns inga friskluftventiler i merparten av husets vistelserum.

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage (uppvärmt)

Byggnadsår: 1982	Fönster: Kopplade 2-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Luft/luftvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt.	Grundkonstruktion: Oisolerad betongplatta på mark med förhöjda väggsocklar av betonghålstén. Samtliga väggkonstruktioner har försetts med underliggande fuktskydd av syllpapp.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage:

Övrigt:

68941574



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se "Insamling av upplysningar och handlingar" för huvudbyggnaden.

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 fuktbelastning för grundläggningen och sockeln, vilket i sin tur kan leda till fukterelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Ytskikt har släppt på insidan av dörrbladet varpå de det tar i/kärvar vid öppning.

Vidare noterades att dörren inte har något tröskelbleck vilket ökar risken för skador på tröskeln. Då kringliggande sockel är murad bedöms detta inte kunna leda till kritiska följdskador.



Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

68941574



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas intill grunden.

Stuprör som avslutas intill huset (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Tak



Yttertake besiktigade från marken & anliggande stege från norrsidan.

Yttertaket bedöms som är äldre då pannor är slitna, det finns påväxt av mossor, yttre pannrader är inte förankrade samt attnocktätning saknas.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har vissa brister har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.



Utvändigt / Vind



Garaget vind har inte kunnat besiktigas då luckan är placerade ovan vedförrådets plasttak som inte bedöms som säkert att tillträda.

För att vinden ska gå att besiktiga behöver viden göras tillgängligt på sett säkert sätt.



68941574



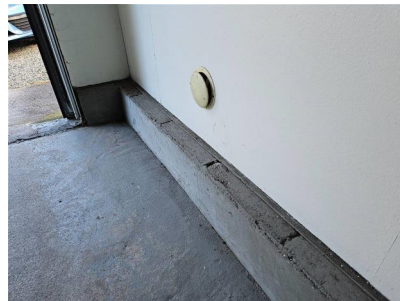
Försäkringsbesiktning

Invändigt / Allmänt



Garagets ytterväggar står placerades på förhöjda väggsocklar av betonghålstén där syllarna (både ytterväggar och mellanväggar) försetts med underliggande fuktskydd av syllpapp.

Detta medför att konstruktionen anses vara skyddad från naturlig fuktvandring varpå en kontroll och fuktmätning av väggkonstruktionerna inte ansetts som nödvändig.



Invändigt / Garage



3-fasuttag i metall finns.

Denna typ av uttag tillverkas inte längre då de anses medföra en stor risk för personskada.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Invändigt / Förråd



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-04-08
Datum

68941574



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 (förstytad) 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.

68941574



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.



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.

68941574

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 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.

68941574

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).

68941574



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 ytterväggar 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 ytterväggar kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärr 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.

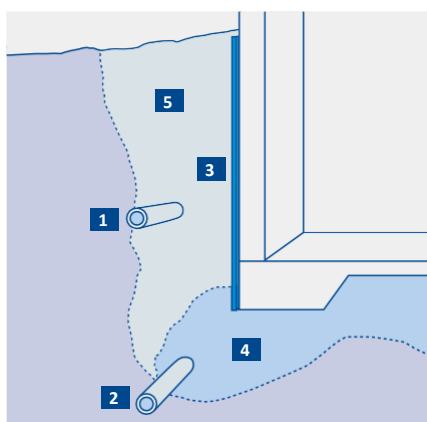
Att tänka på

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

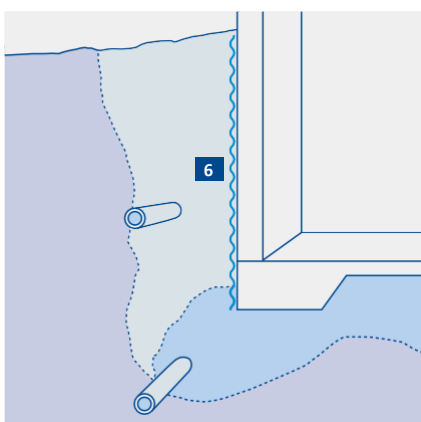
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



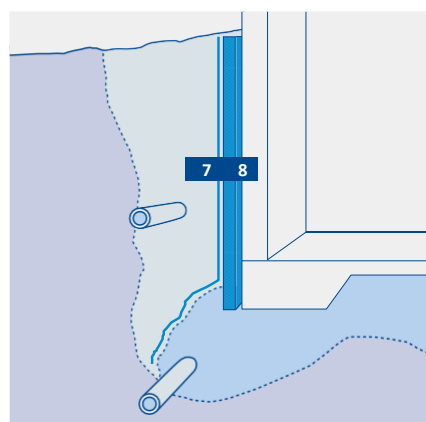
Fuktspärr med asfaltstrykning

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



Fuktspärr med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärr med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

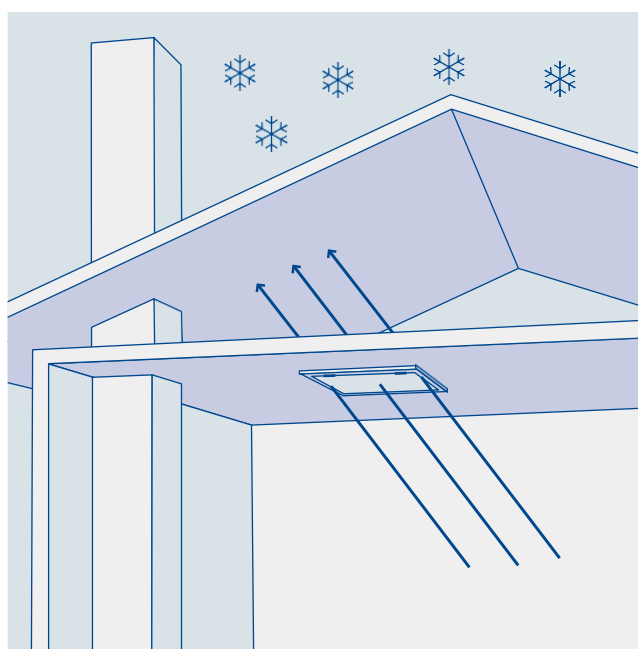
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

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