

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Bröndome 1:49	
Fastighetsadress: Arvid Janssons Väg 40	
Postnummer: 434 91	Ort: Kungsbacka

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-04-22	Protokollnummer: 68975082
Temperatur: 11 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Tobias Larsson	
E-post: tobias.larsson@anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägare Fastighetsmäklare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten som är uppförd 1966 samt senare om och tillbyggd 1990 uppvisar i befintligt protokoll främst synpunkter som är ålders och/eller underhållsrelaterade där flertalet av de anmärkningar som noterats är förväntade och får ses som normala med hänsyn taget till ålder, underhåll samt vedertagna konstruktionssätt.

- Utvändiga anmärkningar gäller främst att taket på bostadsbyggnaden är äldre med vissa noterade brister, vilket i sig kräver mer regelbundna inspektioner för att minimera eventuella framtida skador. Kontroll av vind påvisade mindre lokal mikrobiell påväxt på underlagstaket. Eftersom ett FTX-system finns installerat bör en kontakt tas med en ventilations entreprenör för kontroll samt rengöring/injustering för att säkerställa systemets funktion.

- Invändigt finner jag få synpunkter då merparten är renoverat på senare tid. Det handlar främst om ett äldre våtrum på övre plan. Kontroll av konstruktion är utförd i souterrängplan med låga uppmätta fuktkvotvärden och normal lukt.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen är det rekommenderat att en besiktningsgenomgång görs med besiktningsteknikern. Denna tjänst beställs via fastighetsmäklaren. För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det av vikt att protokollet läses i sin helhet och säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet.

Med vänliga hälsningar

Tobias Larsson, Anticimex Göteborg

Certifierad Energiexpert och besiktningstekniker

68975082



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1966	Fönster: 3- glas isolerfönster samt 2+1- fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1990	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX) samt fläktförstärkt självdrag i duschrum.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med souterrängkällare	Värmesystem: FTX-system, luft/luftvärmepump samt elektrisk golvvärme i våtrum och tvättstuga.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: - Souterrängkällare med betongplatta. Utreklade och isolerade väggar mot grundmur förekommer samt att golvkonstruktion kunde bestämmas till flytande golv samt mindre del Nivell golv (ej undertrycksventilerat). - Krypgrund med ett isolerat träbjälklag. Markytan består främst av berg i dagen.
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Sluttningstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående dubbelgarage

Övrigt:

68975082

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Kända renoveringar/förbättringar utförda av tidigare ägare:

- 1995 Ny varmvattenberedare.
- 1996 Renovering badrum på övre plan.
- 2011 Renovering duschrum på entréplan (Bygg & Kakelexpertern i Göteborg AB).
- 2012 Renovering tvättstuga (Bygg & Kakelexpertern i Göteborg AB).
- 2012 Renovering kök. I samband monteras skjutdörrsparti och fönster över diskho byts (Mabo Produktion AB).
- 2012 Fasad målas på hus och garage (GBG:s Måleri & Co AB).
- 2016 Tre småfönster tas bort och två altandörrar monteras (SFP Bygg AB).
- 2017 Ny värmeväxlare (FTX) i samband utförs injustering av ventilationssystem.
- 2017 Installation luft/luftvärmepump.

Fastigheten förvärvades av nuvarande ägare 2020.

Renoveringar/förbättringar utförda av nuvarande ägare:

- 2023 Altandörr mellan uterum och vardagsrum tas bort.
- 2024 Renovering av sovrum 1 på entréplan. Inbyggda garderober togs bort (Nivell golv monteras).
- 2024 Montering nya garageportar.
- 2024 Asfaltering av uppfart (PEAB).
- 2024 Installation solpaneler (Skandica Solar).

Kända brister/skador:

- Vinkyl är ur funktion.

EL: Viss förändring har skett i samband med renoveringar/installationer (bla ny eldragnings i sovrum 1 på entréplan). Jordfelsbrytare finns installerad.

ELD: Eldstad finns och är godkänd. Sotning/brandskyddskontroll senast utförd 2024 med anmärkning på glidskydd/takbrygga som är i behov av översyn.

VVS: Viss förändring har skett vid renoveringar av bl.a. våtrum och kök.

VENT: Ny fläktmotor (FTX) installerades 2023.

För övrigt har det löpande underhållet skötts kontinuerligt.

Uppgifter ovan är lämnade av fastighetsägare vid besiktningsstillfället samt hämtade från tidigare upprättat besiktningsprotokoll.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden där enstaka växter noteras. Vidare noteras att marken lutar mot delar av huset.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion. Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



68975082



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund



Vid kontroll av krypgrunden uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och viss mikrobiell lukt upplevdes vid inträde till utrymmet.

De höga fuktvärdena och den mikrobiella lukt innebär att grundens klimat under delar av året är för fuktigt. Detta kan i förlängningen leda till rötskador i konstruktionen. För att undvika detta så måste krypgrundens klimat bli torrare. Lukten som känns i krypgrunden kan också spridas till boendemiljön.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %. Fuktkvoten uppmättes till mellan 18,4 - 19,7 % i undersida bjälklag.

För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare. Läs Anticimex faktablad om uteluftsventilerade krypgrunder för tips och råd.

Mindre del av krypgrund gick ej att besikta i sin helhet pga att framkomligheten var begränsad.



Utvändigt / Sockel



Delar av sockeln är obesiktad då altanen döljer den bakomliggande konstruktionen.

Gällande synliga delar som gått att kontrollera noteras mindre lokala putssläpp. Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador utan bedöms vara av estetisk karaktär.



Utvändigt / Altan



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Delar av fasadpanel avslutas bakom trall.

Att fasadpanel avslutas bakom trall medför en risk att vatten blir stående mellan fasadpanelen och trall med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Vidare försvårar det framtida underhåll och ökar risk för fuktuppsug i fasadpanelens ändträ.



Utvändigt / Uterum



Trädetaljer på uterum är i behov av målning/underhåll.

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.

Vidare noteras att lövsil har mindre skada vid stuprör där falsen är vänd mot fasad.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.



Fuktfläckar kring skjutdörrarnas tröskel noteras. Vidare noteras mindre otätheter kring tröskel/tätning samt mindre lokal vattensamling.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Vi rekommenderar en kontakt med byggherren för att bedöma orsak och omfattning samt åtgärd.



Utvändigt / Dörrar



Dörrar är lokalt i behov av underhåll (rengöring).

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

68975082



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Fönster är lokalt i behov av målning/underhåll där mindre rötskador finns i fönsterbåge (sovrums 4).

Fönsterbågar och fönsterkarmar 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.

Vidare noteras att vissa isolerglas är äldre.

Att befintliga fönster är äldre betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.

Utvändigt / Tak



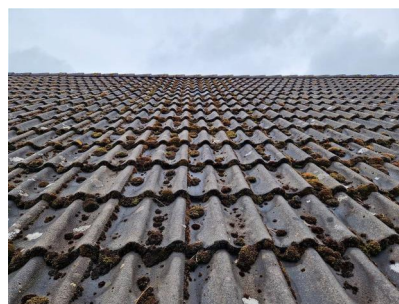
Yttertaket som är äldre påvisar anmärkningar gällande:

- Nocktätning bedöms saknas.
- Mosspåväxt finns på takpannor där nedersta raden ligger dikt an underlagspappen.
- Trädetaljer (vindskivor) är i visst behov av målning/underhåll.
- Färgsläpp finns lokalt på plåtdetaljer.

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

För att öka livslängden på taket rekommenderas att mossan tas bort från takpannorna.

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark samt anliggande steg.



68975082



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Mindre lokal mikrobiell påväxt noteras på underlagstaket.

I huset finns ett mekaniskt ventilationssystem vars huvudsakliga uppgift är att säkerställa luftflödet i huset samt motverka att fuktig luft från huset inte når ouppvärmade vindsutrymmen med mikrobiell påväxt som möjlig följd.

Det rekommenderas därför att en ventilationsfirma kontaktas för besiktning och injustering av befintligt ventilation i bostaden samt kontrollera lufttätheten ut mot vindsutrymmen.



Entréplan / Allmänt



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Befintliga konstruktioner riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om regler/syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

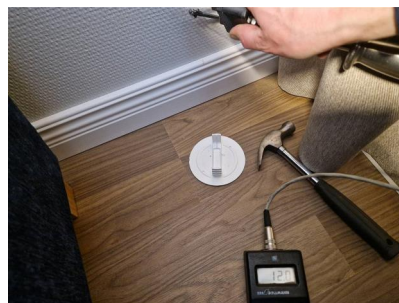
- Kontroll 1 utfördes i befintligt hål i sovrum 1 i yttervägg.

Fuktkvoten uppmättes till 12,0 % i väggregel.

- Kontroll 2 utfördes i utrymmet där elcentral finns placerad. Där kunde golvkonstruktionen bestämmas till flytande golv (betongplatta, cellplast, spånskiva samt ytsikt). Inga organiska material påträffades varpå fuktkvotsmätning ej kunde utföras.

Utvändigt fuktskydd är äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.



68975082



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Trappförråd



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett



Tätskikt är felmonterat i golvbrunnen samt att den inbyggda spölcisternen till toalett saknar skvallerrör.

När tätskikt är felmonterat i golvbrunn och sticker fram under klämringen samt avsaknad av skvallerrör innebär det risk för fuktskador. Vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

Entréplan / Tvättstuga



Klinker har släppt från underlaget ("Bom").

Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud". Detta kan i sin tur medföra att tätskiktet bakom är bristfälligt vilket kan leda till fuktskador i bakomvarande konstruktioner. Det kan vid hög punktbelastning medföra att klinker spricker.

Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

68975082



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Vardagsrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Kök



Heltäckande fuktskydd med uppvik saknas i diskbänksskåp och är något otätt kring vissa genomföringar samt att anslutning till diskmaskin ej är fast förankrad.

Utan ett heltäckande fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar och slangar/kopplingar/slangklämmor som inte är fast monterade kan i sin tur leda till läckage och att vatten tränger in i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som möjlig följd.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.



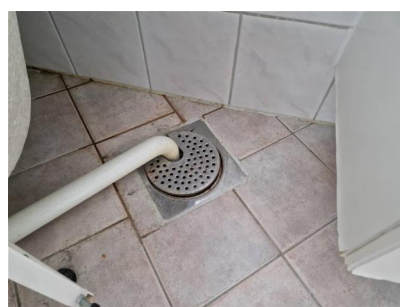
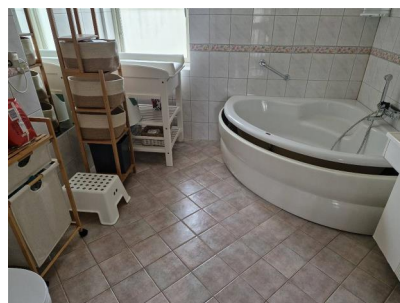
Försäkringsbesiktning

Övre plan / Badrum/Wc



Utrymmet är äldre och följer inte dagens branschregler. Brister finns främst gällande allmän ålder samt bland annat förhöjningsring i golvbrunn som ej byttes ut vid senaste renoveringen och är placerad för nära vägg.

Kontakt med en behörig våtrumsentreprenör för renovering av utrymmet till dagens standard rekommenderas. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

68975082



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: 1966	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation:
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem:
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden:
Fasad: Stående träpanel	Garage:

Övrigt:

68975082



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se vidare text: lämnade upplysningar bostadshus.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Utvändigt fuktskydd ligger lokalt oskyddat ovan mark som lokalt lutar mot garage.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.

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



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i visst behov av målning/underhåll (främst rengöring).

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.

Utvändigt / Dörrar/Fönster



Dörr/fönster är i behov av målning/underhåll. Vidare noteras mikrobiell påväxt på insida fönster och rengöring av berörda ytor rekommenderas.

Dörr/fönster där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.



68975082

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



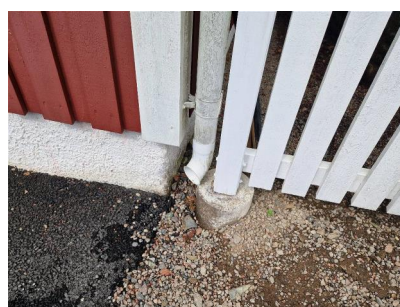
Hängrännor är skräpfyllda.

Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över. För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor.

Stuprör avslutas nära husliv där falsen är vänd mot fasad.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.



Utvändigt / Tak



Yttertaket som är äldre påvisar anmärkningar gällande:

- Nocktätning bedöms saknas.
- Mosspåväxt finns på takpannor där nedersta raden ligger dikt an underlagspappen.
- Trädetaljer (vindskivor, takfot) är i visst behov av målning/underhåll.
- Färgsläpp finns på plåtdetaljer.

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

För att öka livslängden på taket rekommenderas att mossan tas bort från takpannorna.

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark.



68975082



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Inget att notera.

Invändigt / Allmänt



Gjutjärnsbrunnar bör bytas ut vid en framtida renovering då risk finns att de rostar sönder med eventuella lukt/fuktskador som följd. I samband bör omkringliggande konstruktioner/stammar kontrolleras.

Gruppförteckning över den mindre elcentralen saknas.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten. Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.

Vidare noteras lokal mikrobiell påväxt på vägg. Rengöring av berörda ytor rekommenderas.



Utvändigt fuktskydd bedöms vara äldre.

Eftersom det utvändiga fuktskyddet (dagvattensystem, dräneringssystem samt ytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tobias Larsson
Namn

Göteborg
Kontor

2025-04-25
Datum

68975082



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 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 fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i 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.

68975082



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.

68975082



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.

68975082

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.

68975082

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 kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. 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).

68975082

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.

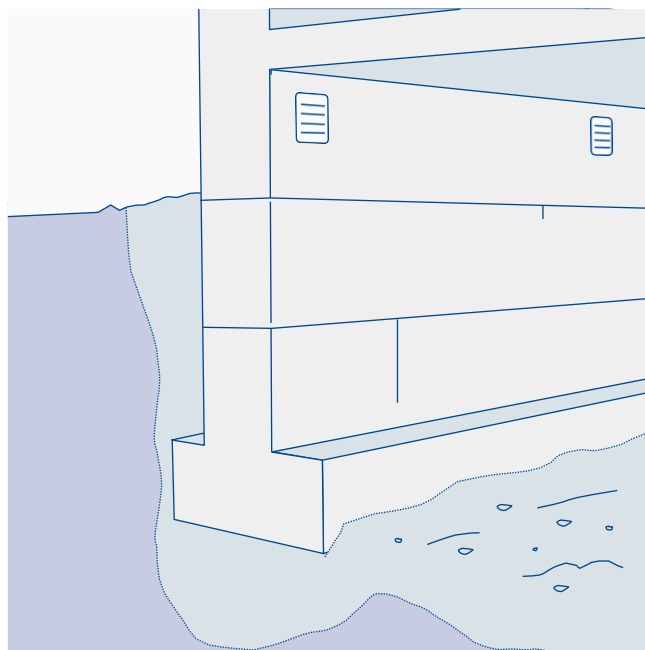
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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.