

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kyllingaröd 7:5	
Fastighetsadress: Lillaforsvägen 382	
Postnummer: 297 94	Ort: Degeberga

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-05-20	Protokollnummer: 69023165
Temperatur: 15 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Karlsson	
E-post: a.karlsson@anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Fastighetsägaren	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Lillaforsvägen 382 i Degeberga finner vi denna charmiga och välskötta gård uppförd år 1912 i 1½-plan med mindre källare. Nuvarande ägare har visat stor omsorg om fastigheten och genomfört flera genomtänkta renoveringar och moderniseringar för att bevara husets karaktär samtidigt som funktion och energieffektivitet har förbättrats. Bland de mest omfattande åtgärderna kan nämnas omläggning av hela yttertaket samt installation av solceller, vilket bidrar till en lägre energiförbrukning. Merparten av husets fönster har bytts ut till moderna 3-glas isolerglasfönster, och ny stående träpanel har monterats. De utförda renoveringarna bedöms som väl genomförda.

De anmärkningar som framkommer i rapporten är huvudsakligen relaterade till byggnadens ålder, vilket är att betrakta som normalt för ett äldre hus. Det bör dock uppmärksammas att något förhöjda fuktnivåer har uppmätts i källaren. Åtgärder bör utföras framöver för att säkerställa ett torrt klimat. I badrummet på entréplanet har vissa brister i utförandet noterats, vilket innebär en ökad risk för fuktskador.

Mer om de noteringar som gjordes vid besiktningen står att läsa vidare om i rapporten. har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka en tid så ringer jag upp. Enklare frågor får ni gärna skicka till min mail a.karlsson@anticimex.se.

Med vänlig hälsning Andreas Karlsson.
Besiktningstekniker Anticimex Kristianstad

69023165



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.



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: 1912	Fönster: 2-3 glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Gård, 1½-plan med mindre källare	Värmesystem: Luft/luftvärmepump, direktverkande el, kamin och vattenburen golvvärme i toalett/ vardagsrum, hall med elpatron.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp och bandtäckning.	Grundkonstruktion: Källare, torpargrund och betongplatta på mark.
Stomme, material: Tegelstomme/ lättklinkerblock	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel och putsad fasad.	Garage: Vidbyggt garage med betongplatta på mark, murad stomme med puts/ träpanel samt samma typ av tak som för bostaden.

Övrigt:

- Jordfelsbrytare finns installerad i bostaden.
- Eldstaden är sotad och godkänd för användning.

69023165



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare har ägt fastigheten sedan 2020 och lämnade följande uppgifter:

- 2020: Monterades ny entrédörr genom eget arbete.
- Installerades kamin av Vilands brasvärme.
- 2021: Lades nytt yttertak ovan bostadshuset. Delar av råsponen byttes ut, förstärkning av takstolar, ny takpapp, bandtäckning och plåtdetaljer. Arbetet utfördes av Jeppsson plåt.
- 2022: Installerades ny luft/ luft-värmepump av Degeberga Rörtjänst. Den äldre pumpen från 2019 flyttades ut till festlokal.
- 2022: Installerades tvättmaskin, ugn, mikrovågsugn.
- 2024: Installerades solceller av Everöds Elbyrå.
- 2023: Lades nytt tak ovan garaget av Jeppsson plåt. Då takläckage förekommit.
- Installerades nytt kylskåp.
- Byttes merparten av bostadens fönster. Arbetet utfördes av Felix Lööv Bygg & Fastighetsservice Kristianstad AB.
- Monterades ny altandörr.*
- Monterades ny fasadpanel på bostadshuset.

Nedanstående uppgifter är hämtade från föregående mäklarprospekt.

- 2009 Ek-kök Ballingslöv.
- 2007 Badrummen
- Kupor mot väst/öst 2018/2019.
- 2019 Luft/luftvärmepump
- Vattenrening i källaren.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till garagets baksida.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor/ putssläpp finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador och är vanligt förekommande i äldre grundläggningar.

Försäkringsbesiktning



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.
 Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i putsfasaden och orsakar putssläpp.
 Då bakomliggande konstruktion är oorganisk bedöms risken för skada som mindre.
 Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



Utvändigt / Trädäck



- Trädäcket är i behov av olja underhåll samt är enstaka trall i behov av byte.
- Nedersta brädan till trädäcket sarg bör kapas i nederkant för att skapa större sista från asfalten.

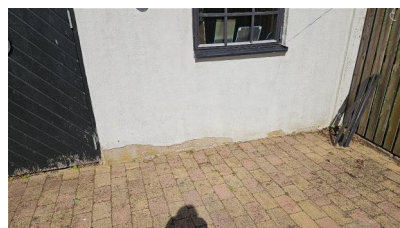
Utvändigt / Fasad



- Fasadpanelen på garage/ festlokal 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.



- Putssläpp på garagedelen. Rekommenderar att lös puts knackas ner innan putslagning utförs.
- Elkablar finns framdragna till markiser på bostadshuset. Rekommenderar att kablarna kopplas/skyddas.

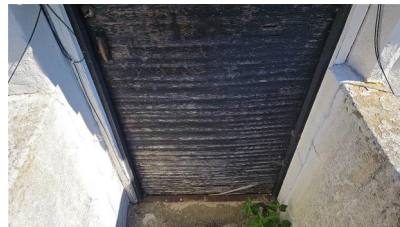


Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Källardörren är i behov av byte. Kontakta snickare som kan hjälpa er med åtgärd. Då omgivande konstruktioner är oorganiska bedöms detta inte lett till några följdskador.



Dörr/port till festlokal är i behov av målning/underhåll.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll. Med fördel bör tröskelbleck monteras till dörrarna.



Utvändigt / Fönster



- Källarfönster samt fönster på takkupan norr/syd är i behov av målning/underhåll.
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.

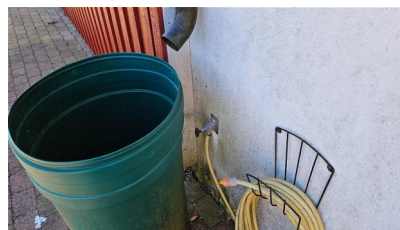
- Överbleck saknas ovan fönster på gavlarna. Med fördel bör överbleck monteras.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör till garagets baksida avslutas ner i behållare. Rekommenderar att stupröret förlängs för förbättrad anslutning ner i behållaren.

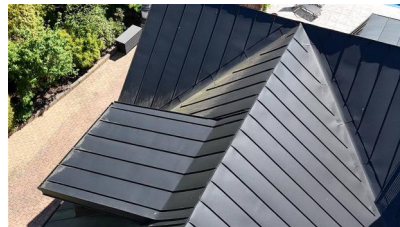


Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket har besiktats från mark, takstege samt drönare. Från dessa platser noterades inga avvikelser.



Utvändigt / Nockvind



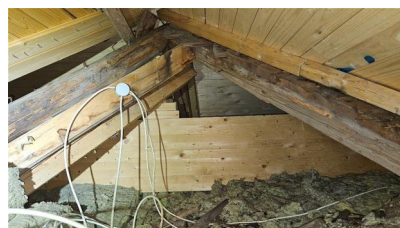
Nockvinden via lucka i sovrummet samt garaget har enbart besiktats från vindsluckan då säker landgång saknas. Från luckan kunde följande noteras:

- Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 10,1%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.

- Vid uppgång pånockvinden ovan bostadshuset noterades spillning efter möss och lukt upplevdes. Vi rekommenderar att påverkad isolering städas ur och att kringliggande konstruktioner städas rent.

- På bostadens nockvind noterades angrepp i takstolarna av träskadeinsekter. Dessa angrepp bedöms som äldre och inte lett till följdskador. Förstärkande åtgärder har utförts i samband med takomläggningen.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning av vindarna när tillgänglig landgång finns monterad. Observera att även om landgång görs tillgänglig ovan bostadshuset kommer delar inte gå att inspektera på grund utav platsbrist.



Utvändigt / Sidovind mitt (ingång via dörr från hall)



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 10,3 %.



69023165



Försäkringsbesiktning



- Fritt hängandes elkablar. Vi rekommenderar att kablarna skyddas/ fästs upp. Kontakta en elektriker som kan hjälpa er med åtgärd.

- Mindre missfärgning finns i den nya råsponten. Detta har troligtvis uppkommit på brädgården/ vid montage. Torra fuktvärden uppmättes vid besiktningen.



Utvändigt / Sidovindar & Nockvind uterum



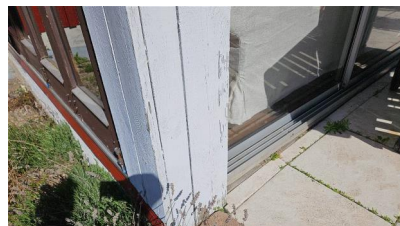
- Sidovindarna har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor saknas. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när inspektionsluckor installerats.

- Nockvinden ovan uterummet har inte kontrollerats då inspektionslucka saknas.

Utvändigt / Uterum



Fönster/ vikedörrar samt trädetaljer på uterummet är i behov av tvätt/underhåll/ målning. Rekommenderar att underhåll utförs nu under sommaren.



Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunden är ej besiktningsbar på grund av låg höjd. Torpargrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador och i värsta fall rötskador samt lukt som sprids till boendemiljön. Grunden har inte kunnat besiktigas eftersom den inte är krypbar. Vi rekommenderar en vidare undersökning för att ta reda på om skador finns och bedöma orsak och omfattning.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Källare



- Vid nedgång i källaren upplevdes källarlukt samt uppmättes förhöjda fuktvärden. I blindbotten finns också mikrobiell påväxt. Fuktkvoten i bildbotten uppmättes till 21,2%. I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar. Utvändigt fuktskydd finns troligen inte eftersom grundmuren består av natursten och dess grova yta gör det svårt att utföra ett korrekt fuktskydd mot. Det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material. Vanlig typ av åtgärd i denna typ av utrymmen är att man installerar en avfuktare som kan styra luftfuktigheten i utrymmet och hålla luftfuktigheten på en låg nivå och att källaren hålls uppvärmd. För att säkerställa att ovanstående åtgärdsförslag är rätt typ av åtgärd rekommenderas en vidare undersökning.

- I nederkant stolpe noterades rötskada. Rekommenderar att stolpen avlastas och rötskadad del kapas bort.

- Golvbrunn finns inte i utrymmet. Om renovering av utrymmet utförs bör golvbrunn monteras.



Entréplan / Allmänt hela bostaden



Tilluftssventiler saknas och bristande frånluftsventilation i våtutrymmena. Eftersom friskluftsventiler/ frånluftsfläktar inte finns, försämras möjligheten för självdraget att fungera. Vi rekommenderar att du kontakter en ventilationsfackman som kan hjälpa er med åtgärd.

Entréplan / Entré



Inget att notera.

Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Garderob



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Tvättstuga



Tvättstugan har äldre yt-/tätskikt, uppvikt tätskikt saknas vid dörren samt har golvmattan släppt något vid dörren. Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk för fuktskador. Då golvet i denna typ av utrymme sällan vattenbegjuts bedöms risken för skada som mindre.



- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.
- Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Badrum



* - Golvlutning i badrummet är något bristfällig utanför duschzon. Detta medför ökad risk att vatten blir stående i golvet, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar samt att "unken" lukt uppstår.

* - Rör genomföringar finns i golvet.

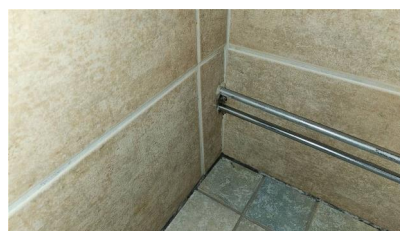
Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

* - Klämringen är felmonterad och tätskikt är inte korrekt anslutet i golvbrunnen. Detta medför ökad risk för fuktskador vid användning av duschen.

* - Rör genomföring i vägg i duschzon. Rör genomföringar i duschzon medför ökad risk för fuktskador då vatten kan rinna in i väggen via otätheter runt rören.

- Missfärgning i badrumsfog. Detta är vanligt förekommande i duschutrymmen med bristande ventilation. Läs vidare under punkten Allmänt hela bostaden angående ventilation.

Ovanstående noteringar med * är fränsteg från gällande branschregler och kan ge upphov till minskad/utebliven skadeersättning från ert försäkringsbolag.



69023165



Försäkringsbesiktning



- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

- Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Matsalsrum

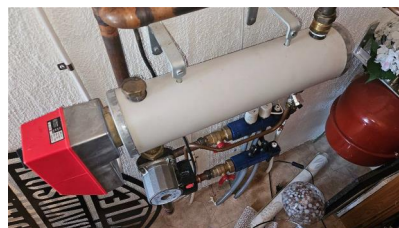


Inget att notera.

Entréplan / Garderob/ förråd



Fördelningscentral för golvvärmslingorna finns i detta utrymme. Rekommenderar att läckagevarnare monteras runt rören för att snabbt upptäcka ett eventuellt läckage.



Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas under kyl. Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka ett eventuellt läckage. För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

Entréplan / Hall öst



Inget att notera.

Entréplan / Kontor



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Mindre garage



Inget att notera.

Entréplan / Pumprum



Utrymmet kunde inte besiktigas i sin helhet då det vid besiktningen var fyllt med lösöre. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt. Observera att pool med tillhörande poolsystem inte omfattas av besiktningen.

Entréplan / Stort garage



- Sprickor finns i väggarna. Detta är vanligt förekommande och bedöms inte lett till några följdskador.

- Fuktfläck i innertaket. Fläcken bedöms som äldre och uppkommit innan takomläggningen. Vid besiktningen uppmättes torra fuktvärden.



Entréplan / Festlokal

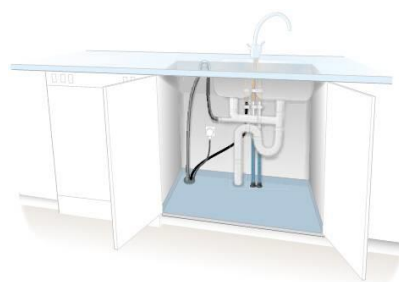


Lösa/ spruckna klinkerplattor. Vi rekommenderar att skadade/ lös plattor plockas upp och limmas om. Kontakta plattsättare som kan hjälpa er med åtgärd.



- Fuktskydd i vaskskåp samt finns spår efter fuktpåverkan i understycke bänkskåp. Vid besiktningen indikerades torra fuktvärden. Vi rekommenderar att ett fuktskydd monteras i vaskskåpet för att snabbt upptäcka ett eventuellt läckage.

- Varmvattenberedaren finns installerad i vaskskåpet utan golvbrunn. Om läckage uppstår från VVB kommer detta leda till fuktskador i vaskskåpet.



Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69023165



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Allrum



Svikt i golvet under valv mot vardagsrummet. Bedöms inte lett till några följdskador och beror troligtvis på brister i underarbetet. Om golvet i utrymmet öppnas upp bör förstärkande åtgärder utföras.



Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

Övre plan / Vardagsrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum



Inget att notera.



Övre plan / Förråd bakom säng



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.

69023165



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Badrum

Frånluftsfläkt saknas i badrummet. Läs vidare under punkten Allmänt hela bostaden.



- Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Övre plan / Sovrum väst



Inget att notera.

Övre plan / Förråd



Golvlutning förekommer i utrymmet. Bedöms uppkommit i samband med byggnation och har inte lett till några följdskador.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Karlsson
Namn

Kristianstad
Kontor

2025-05-22
Datum

69023165



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 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.

69023165



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 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.

69023165

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.

69023165

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).

69023165



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.

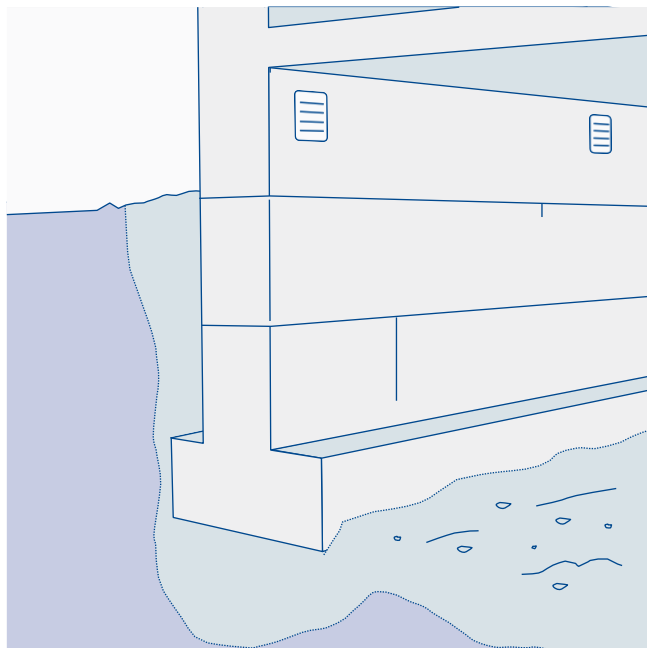
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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.

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.

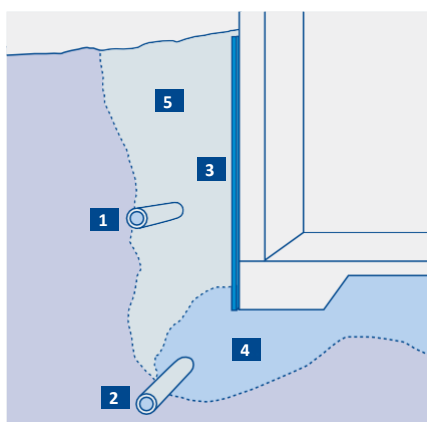
Att tänka på

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

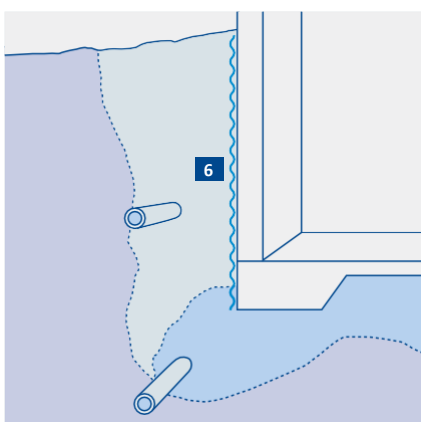
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



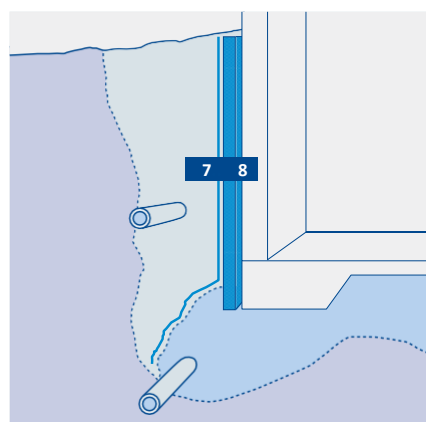
Fuktspärr med asfaltstrykning

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