

# Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Balder 20	
Fastighetsadress: Infartsvägen 11	
Postnummer: 296 32	Ort: Åhus

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-01-13	Protokollnummer: 68751284
Temperatur: -5 °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 Infartsvägen 11 i Åhus hittar vi denna charmiga 1½-plans villa med källare byggd 1920. Stommen i originalbyggnaden utgörs av tegel vilket är en stabil konstruktion och som är mer fukttålig än en traditionell trästomme. Bostaden har fått en del uppdateringar genom åren för att förbättra funktionalitet och komfort. Bland annat har en tillbyggnad gjorts på baksidan av huset och källarfönstren har bytts ut mot 2-glas isolerfönster för bättre isolering. Under 2025 planeras också installation av en ny modern luft/vattenvärmepump för att förbättra uppvärmningssystemet.

Eftersom huset är över 100 år gammalt finns det vissa åldersrelaterade brister som är viktiga att känna till. Badrummen har exempelvis några utförandebrister som inte uppfyller dagens branschstandard. På yttertaket finns ett underhållsbehov av takavtättning, skadade takpannor samt plåtarbeten som kräver tillsyn och underhåll för att säkerställa dess funktion och livslängd. I källaren finns det påreglade väggar där förhöjda fuktvärden har uppmätts. För att minska risken för framtida skador rekommenderas att de organiska väggarna tas bort och att grundmuren lämnas fristående så den har möjlighet att torka ur innan återställning kan påbörjas.

Sammanfattningsvis är detta en charmig villa med stor potential för rätt köpare, men det finns vissa områden som behöver åtgärdas för att säkerställa fastighetens långsiktiga skick och funktionalitet.

# 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 krypprunder där inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1920	Fönster: 2-glas kopplade fönster, 2-3 glas isolerfönster och enkelglas.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: - Luft/luftvärmepump, - Luft/ vattenvärmepump med vattenburen golvvärme/ radiatorer samt eldstad.
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak, med råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor	Grundkonstruktion: - Originalbyggnad: Källare - Tillbyggnad: krypgrund
Stomme, material: - Tegelstomme och murad grund i källaren - Tillbyggnad syd: Trästomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts och liggande träpanel.	Garage: Fristående förråd/övernattningsbyggnad omfattas inte av besiktningen.

#### Övrigt:

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

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare har ägt fastigheten sedan 2017 och lämnade följande uppgifter:

- Underhåll har utförts löpande av bostadens invändiga ytskikt.
- 2017/ 2018: Målades/ renoverades fönsterna utvändigt genom eget arbete.
- Byttes wc-stolarna på entréplan och källaren.
- 2018: Monterades ny panel och nytt papptak med underliggande råspont ovan tillbyggnaden mot syd. Arbetet utfördes av Nyehusen Bygg Ab
- Ca 2019: Monterades fönsterbleck till fönsterna då detta saknades vilket lett till putsläpp i fasaden. Arbetet utfördes av fackman.
- Mellan 2020/ 2024: Har fasaden putslagats genom eget arbete.
- 2023/ 2024: Lades ny plattsättning intill huset. Arbetet utfördes i egen regi.
- 2024: Installerades luft/ luftvärmepumpen av Ventilationsfixarna.
- Monterades tröskelbleck och skärmtak till entrédörren. Tröskelblecket monterades av Klints Plåt & Bygg AB och skärmtaket monterades i egen regi.
- 2025: Kommer ny luft/ vattenvärmepump installeras av Sivertssons VVS

Övriga upplysningar:

- Golvvärmslingorna i källaren har aldrig använts eller varit inkopplade.
- Ca 2010: Källaren har tidigare varit översvämmad och fuktpåverkad. Detta reglerades av försäkringsbolag.
- Föregående fastighetsägare uppgav muntligt att vattnet till toaletten på entréplan har frusit vid mycket kallt väder. Efteråt har radiator monterats i utrymmet och nuvarande fastighetsägare har inte upplevt problem.

Nedanstående uppgifter är hämtade ur föregående besiktningrapport. Observera att det inte går att säkerställa riktigheten i nedan hämtade uppgifter.

- 2010: Ateljén byggdes och fönstren i källaren monterades.
- 2008: Badrummet på övre plan renoverades efter en vattenskada samt nya golv på övre plan.
- 2007: Installerades ny värmepump.
- Braskamin och ett insatsrör installerades och resterande kanaler glidgjöts.
- 90-Talet Omfattande renoveringar utfördes av tidigare ägare.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



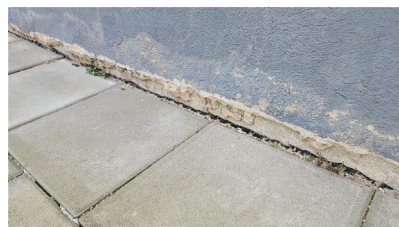
Inget att notera.

#### Utvändigt / Sockel



- Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark och täcklist till fuktskyddet saknas. Då täcklist saknas finns risk att regnvatten letar sin in bakom fuktskyddet och tränger in i källarväggen. Vi rekommenderar att list monterats samt att fuktskyddet motfylls då det inte är UV beständigt.

- Färgsläpp och mindre sprickor förekommer i sockeln. Detta är vanligt förekommande i äldre grundläggningar och bedöms inte lett till några följdskador.



68751284

## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Trädäck



Trädäcket var vid besiktningstillfället snötäckt. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning av trädäcket när det är fritt från snö.

### Utvändigt / Fasad



Sprickor och färgsläpp finns i fasaden.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen. Vi rekommenderar att de större sprickorna tätas/lagas för att undvika frostsador/ putskläpp. Då bostaden har en bakomliggande tegelstomme bedöms risken för fuktskador i bakomvarande konstruktioner som mindre.



### Utvändigt / Dörrar



- Dörrar 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.

- Balkongdörren mot norr har vid besiktningstillfället inte gått att öppna då den gått i baklås samt är balkongdörren mot syd svårstängd. Vi rekommenderar att fackman kontaktas som kan hjälpa er med lämplig åtgärd.



### Utvändigt / Fönster



- Fönster 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.

- Enstaka fönsterbleck har bristfällig tätning. Rekommenderar att ny tätning appliceras för att minska risken för fuktpåverkan av putsfasaden.

- Otätheter förekommer mellan källargrundmur och källarfönster. Vi rekommenderar att tätning utförs för att förhindra fuktinträning.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad och mindre skada finns på stuprör mot nordväst.  
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.



- Hängränna till kupa på bostadens framsida lutar fel.  
När hängrännor har en felaktig lutning (bakfall) finns risk att regnvatten svämmar över vilket i sin tur kan leda till fuktskador på fasad och sockel.

- Vattnet från stuprör på uterummet leds bort från grunden via ett rör ovan mark. Viktigt att röret alltid ligger på plats.



### Utvändigt / Balkong



Balkongen på bostadens framsida har enbart besiktats via fönster då dörren till balkongen ej gått att öppna. Från fönstret noterades följande:

Plåttaket ovan balkongen är äldre, det förekommer lågpunkter med vattenansamling som fryst samt vid plåttakets anslutning mot fasaden förekommer otätheter. Vi rekommenderar att takfackman kontaktas som kan hjälpa er med lämplig åtgärd.



Inga avvikelser noterades på balkongen mot syd.



Papptaket under balkongen mot syd kunde inte besiktas då trallen döljer takets yta. Skall takpappen kontrolleras kommer trallen behöva demonteras.

## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Tak



Yttertaket har besiktats från mark, stege från takfoten på balkong mot syd samt med drönare. Från dessa platser kunde följande noteras:

- Yttertaket är äldre och det noterades några spruckna takpannor samt pannor som saknas vid rännalar. Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner. Vi rekommenderar att skadade takpannor byts ut samt att kringliggande bär/störläkt kontrolleras för eventuella följdskador.

- Vindskiveplåt på takkupan mot norr samt plåtanslutning till höger om balkongen mot syd ansluter bristfälligt mot takpannorna/ fasaden. Risk finns att regn/snö kan blåsa in under plåten och fuktpåverka undertaket.

- Vindskivorna på bostaden är i behov av renovering/underhåll.



### Utvändigt / Nockvind



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 10,7 %. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.



- Angrepp av träskadeinsekter finns. Angreppet bedöms inte ha lett till allvarliga skador. Fastighetsägaren uppger att Anticimex har sanerat berörda delar 2021.

- Underlagstaket har fuktfläckar.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller ett pågående läckage. Vid besiktningen uppmättes torra fuktvärden i fläckarna. Som ny fastighetsägare är det viktigt att vinden hålls under uppsikt.





## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Krypgrund



Krypgrunden under toaletten har ej besiktigats då lucka till utrymmet saknas.  
Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador och i värsta fall röttskador. Krypgrunden har inte kunnat besiktigas eftersom det inte finns någon inspektionslucka in till krypgrunden. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.



### Entréplan / Entré



Inget att notera.

### Entréplan / Garderob



Avloppsrör/ kopplingar finns bakom lucka i garderoben. Rekommenderar att läckagevarnare monteras för att snabbt upptäcka ett eventuellt läckage. Med fördel bör också avloppsröret förankras.

### Entréplan / Allrum



Inget att notera.

### Entréplan / Toalett



- Vattenrören till handfatet är uppdraget i ytterväggen och risk för frysskador finns.
- Spår efter äldre läckage finns på avloppsrör från kommoden. Vid besiktningstillfället noterades inget läckage. Om läckage uppstår bör rören justeras/bytas ut.
- Frånluftsventilation saknas i utrymmet. Vi rekommenderar att frånluftsfläkt monteras.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

## Försäkringsbesiktning

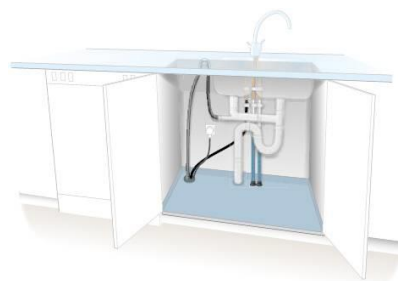
---

### Entréplan / Matplats

- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Kök

- ⚠ - Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.  
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.
- ✎ - Vattenrören i vaskskåpet är inte förankrade och ärgad koppling noterades vid Ballofix. Vid besiktningstillfället noterades inget läckage. Rekommenderar att rören förankras samt att man håller ventilen under uppsikt.
  - Avstängningsventil till diskmaskin finns inte ovan diskbänk. Vid framtida byte av köksblandaren bör avstängningskranen finns på blandaren.
  - Eluttag har släppt. Rekommenderar att eluttaget återmonteras.
  - Läckage på blandaren. Rekommenderar att packning/ blandaren byts ut. Kontakta gärna en rörmokare som kan hjälpa er med åtgärd.
- ✓ Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



### Övre plan / Hall

- ✓ Inget att notera.  
Tips. Läckagevarnare bör monteras i utrymmet med avloppsrören.

### Övre plan / Garderob

- ✓ Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum väst

- ✓ Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Badrum



- Fönster är olämpligt placerat. Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen. För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att draperi monteras.

- Golvbrunnen under badkaret och avloppsrör till handfatet är placerade för nära vägg. Det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på rätt sätt, vilket kan leda till fuktskador. I golvbrunnen sticker tätskiktet också ut under klämringen vilket inte är korrekt monterat.

- Golvlutning är något flack och lokala lågpunkter förekommer. Detta kan leda till att vatten blir stående i golvs lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar samt att "unken" lukt uppstår.

- Dräneringsrör till fördelningscentral avlutas för nära färdigt golv bakom duschkabinen.

- Eluttag är monterat bakom duschkabinen. Det är inte lämpligt med eluttag i duschzon. Då duschkabin finns bedöms risken för skada som mindre.

- I vaskskåpet finns spår efter äldre läckage från vattenlåset. Vid besiktningen uppmättes torra fuktvärden.



- Golvbrunnen under duschkabinen är inte besiktningsbar. För att kunna kontrollera och bedöma golvbrunnen måste den vara tillgänglig och rengjord. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när golvbrunnen är tillgänglig och rengjord.

- Lucka till fördelningscentral har ej gått att öppna då nycklar saknas.



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

- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Övre plan / Passage



Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum nordöst



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Sovrum sydväst



Inget att notera.

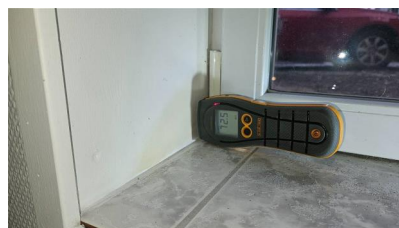


### Källarplan / Allmänt hela källaren



I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar. Det utvändiga fuktskyddet kan vara äldre och ha en nedsatt funktion pga. dess ålder. Det är inte alltid det viktigaste att omdränera en källare av denna typ om man inte upplever stora problem med fuktgenomslag på ytterväggarna. Utan det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, tapeter, linoleum/plastgolv, täta vägg/golvfärger, trälistor m.m) mot källarens ytterväggar samt golv då dessa ytor har en naturlig fuktpåverkan utifrån som kan leda till att avvikande lukt uppstår som kan sprida sig vidare till boendemiljön. Det är också viktigt att källaren hålls uppvärmd och eventuellt kan en avfuktare användas för att förbättra klimatet i källaren. De ytskikt som lämpar sig i en källare av denna typ är puts på ytterväggar som målas med lämplig färg (exempelvis silikat) och på golven är det bra om man har rent betonggolv alternativt målat med rätt typ av färg eller beläggning med klinker.

I flertalet av de påreglade källarväggarna uppmättes förhöjda fuktvärden. Vi rekommenderar därför att de påreglade väggarna rivs bort och att bakomliggande vägg återställs i enlighet med ovanstående notering. I samband med rivningen är det också viktigt att angränsande konstruktioner kontrolleras för eventuella följdskador. Denna notering gäller för hela källaren och kommer inte nämnas vidare för respektive utrymme.



### Källarplan / Hall



Gruppförteckning över 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.



68751284

## Försäkringsbesiktning

### Källarplan / Badrum



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt. Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

- Fönstret är olämpligt placerat i duschzon. Läs vidare under punkten övre plan-Badrum.

- Glasblock har monterats inne i duschzon och det är oklart hur tätskiktet har anslutits mot blocken. Detta medför ökad risk för fuktskada vid användning.

- Fuktindikering utfördes utan anmärkning för denna typ av källarutrymme.

Ovanstående notering innebär att det börjar bli tid för renovering av utrymmet. Fastighetsägaren uppger att duschen inte har använts de senaste åren.



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

### Källarplan / Bastu

Påreglade väggar finns i utrymmet och förhöjda fuktvärden uppmättes vid fönstret. Läs vidare under punkten Allmänt hela källaren.

### Källarplan / Pannrum



Golvbrunn finns inte i utrymmet.

I denna typ av utrymme med varmvattenberedare bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

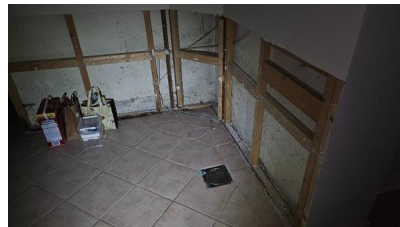
### Källarplan / Sovrum

Påreglade väggar finns i utrymmet och förhöjda fuktvärden uppmättes vid fönstret. Läs vidare under punkten Allmänt hela källaren.

## Försäkringsbesiktning

### Källarplan / Källaringång

Vägg har öppnat upp i nederkant och rötskador finns i nederkant regeln.  
Läs vidare under punkten Allmänt hela källaren samt Lämnade upplysningar i början av rapporten angående tidigare översvämning.



### Källarplan / Förråd

Påreglade väggar. Läs vidare under punkten Allmänt hela källaren.

### Källarplan / Tvättstuga



- Golvlutning i utrymmet är felaktig. Brister i golvet och/eller tätskiktets lutning medför risk för att vatten tränger in i omkringliggande konstruktioner/utrymmen vilket i sin tur orsakar fuktrelaterade skador. Det medför också ökad risk för att vatten blir stående i golvet lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar samt att "unken" lukt uppstår.



Klinker har släppt från underlaget ("Bom").  
Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud".



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

- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

## Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar  
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Karlsson  
Namnförtydligande

Kristianstad  
Kontor

2025-01-14  
Datum

## 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. Kaker 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

<b>Anlöpta/Anlöpning</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>Flytande golv</b>	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvs-kivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	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
<b>Kryppgrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
<b>Markplan</b>	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
<b>Platta på mark</b>	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	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.
<b>Radon</b>	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
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.



## Försäkringsbesiktning

<b>Torpargrund</b>	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.)
<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	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 en försäkring mot dolda fel 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. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

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.

### Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningssuppletet 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.

### 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, inspektionssluckor 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 att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. 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 väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

## 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 kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

### 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.

### 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.

## 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\* och avlopp\* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder\*, rökgångar, murstock\*, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar 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.

### 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 upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- 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

Försäkringsbesiktningen innefattas av 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.

## 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-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

### 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 besiktningsstillfället. 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.

### 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](https://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](mailto: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).

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 villaförsäkringar 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.

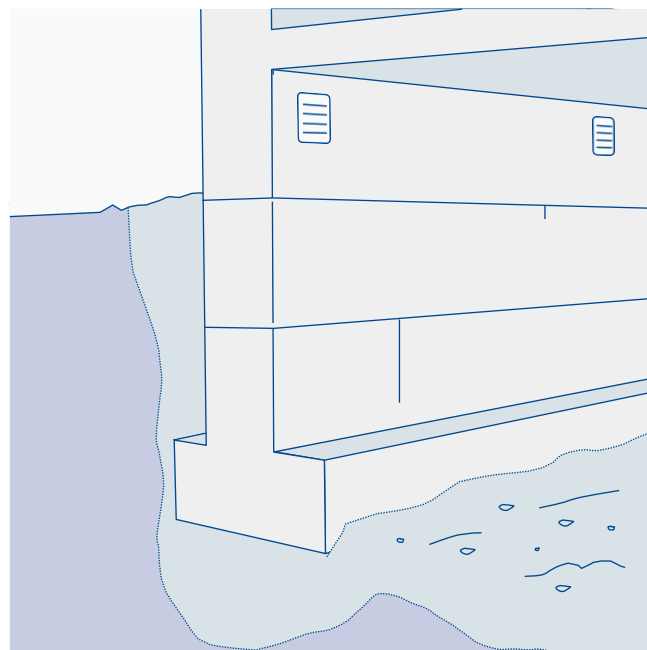
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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. Fuktproblemen kan vara svåra 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 m<sup>2</sup> 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 fuktspärri 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.

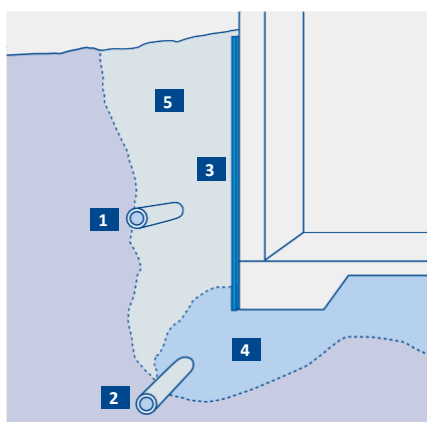
### Att tänka på

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

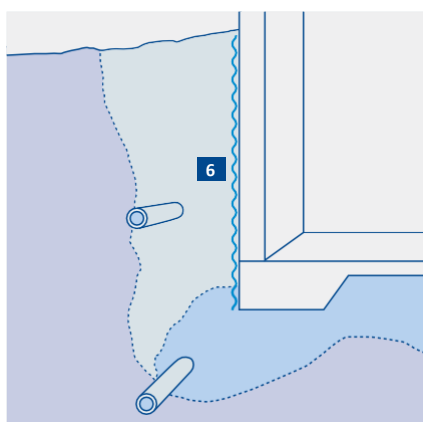
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



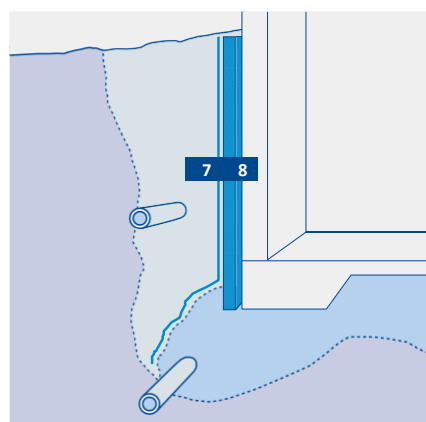
Fuktspärri med asfaltstrykning

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



Fuktspärri med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärri med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva