

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Stora Ramsjö 1:40	
Fastighetsadress: Hörlins Väg 4	
Postnummer: 744 51	Ort: Morgongåva

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-02-25	Protokollnummer: 69559740
Temperatur: -6 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Mikael Kjetselberg Lindberg	
E-post: Mikael.Jansson@anticimex.se	
Kontor: Uppsala	
Närvarande: Fastighetsägare och tekniker	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

En villa uppförd 1914 och som upplevs vara i bra skick för sin ålder samt dom anmärkningar som har gjorts, mycket av dom anmärkningar som gjorts har att göra med bristande underhåll och tidstypsikt byggnadssätt. Det förekommer även en del renoveringsbehov, men som i dagsläget inte bedöms vara akuta. I övrigt så hänvisar jag till det som står noterat i besiktningsprotokollet. Se även bifogade faktablad kring "Vind" och " Källare" för mer ingående information kring konstruktionstyperna.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs

För enklare protokollsfrågor går det bra att kontakta mig på telefon och/eller mail.

Jag nås säkrast vardagar mellan 14:00 och 16:00 på telefon 073-065 77 15.

Mail: mikael.jansson@anticimex.se

Med vänliga hälsningar

Mikael K Lindberg Anticimex Uppsala

69559740

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

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1914	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Utbyggnaden mot vägen har tillkommit, dock okänt årtal.	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump, kamin och luft/luftvärmepump (funkar ej)
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Större takdel: Plank, läkt och plåt Utbyggnad: Råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor.	Grundkonstruktion: Källare med betongsula
Stomme, material: Timmer, plankstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt/sjötomt
Fasad: Liggande träpanel	Garage: Fristående garage med tillhörande gästrum och förråds delar

Övrigt:

69559740

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten 2019

Händelser kopplade till fastigheten

- 2018: Ny bergvärmepump.
- Fler uppgifter finns att tillgå hos ansvarig mäklare.
- Dom största renoveringarna har gjorts troligen runt 60-talet.

I övrigt har löpande underhåll genomförts.

Fastighetsägare känner inte till några skador på huset i dagsläget. Historiskt har läckage skett ifrån takluckan på vinden. Detta åtgärdades inom kort efter upptäckt. En till historisk "Skada" är att en avfuktare började brinna i källaren, detta blev ett försäkringsärende hos föregående fastighetsägare. Källaren återställdes med lukt samt målades utav dåvarande försäkringsbolag.

Uppgifter har lämnats av fastighetsägarna vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



- Växter/tujor finns i anslutning till grundmur.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Grundmur



- Utvändigt fuktskydd är äldre än 20 år.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattenssystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre än 20 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren. Se även punkt "Allmänt/Källarplan" för vidare observation.

69559740

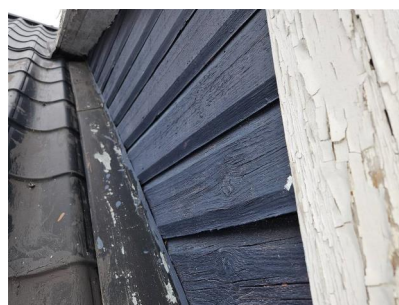
Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



- Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.
- Enstaka torrsprickor och slaget virke noteras lokalt, mest noterbart på takkupan.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden och undvika bakomliggande skador så rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Dörrar



- Källardörren påvisar ett målning/underhållsbehov. Samt saknas tröskelbleck.
-
- Altandörren montage är inte färdigställt, dock väder och vindskyddat.

Utför underhåll utav källardörren, vidare kan färdigställandet utav altandörrens montage göras löpande.



69559740

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



- Fönster är i behov av målning/underhåll samt noteras det att kitt saknas lokalt på enstaka fönster.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- PVC rören som går ner på markledning är för inomhus bruk och ej utvändigt.



Utvändigt / Balkong



- Balkongräcke och träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.
- Fasadpanelen ligger dikt an balkonggolvet och påvisar lokala rötanrepp.

För att öka livslängden på balkongen rekommenderas målning och underhåll. Vidare bör den rötskadade sektionen på fasaden bytas ut och ersättas samt att man kontrolleras bakomliggande konstruktion i samband med detta. Vid återmontering bör även ett bleck monteras för att leda bort snö/vatten ifrån denna yta.



69559740

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



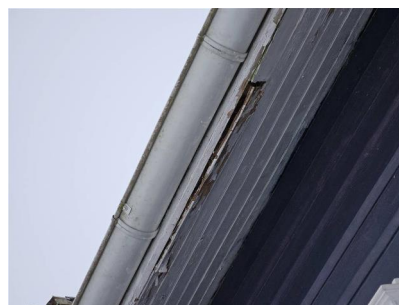
- Yttertaket var delvis snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaket var delvis snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte en fullständig besiktning av taket genomföras. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.



- Vindskivor har rikligt med färgsläpp.
- Takfoten påvisar lokalt röta samt ett generellt målningsbehov.
- Enstaka farmarskruv tätar dåligt emot takytan.

Vidare kontroll utav en takentreprenör rekommenderas för att fastställa orsak och omfattning utav rötskadan. Vidare kan även takytan kontrolleras i samband med rötskadan.



69559740

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind

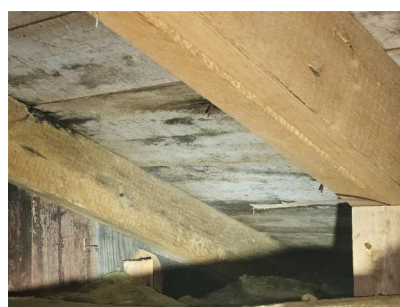


Vindsutrymmet kunde inte besiktas i helhet eftersom landgångar saknas.

Dock noteras följande ifrån luckan

- Mikrobiell påväxt vid kupans underlagstak.
- Tilläggsisolering på vind.
- Fuktbläckor som troligtvis är äldre, har noterats ifrån ett tidigare besiktningsprotokoll.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när landgång monterats.



Vid kontroll av vinden ifrån luckan uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9,9 %.

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 %.

69559740

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Uterum



- Uterummets trädetaljer påvisar ett heltäckande målningsbehov.

Utför målning utav samtliga trädetaljer på uterum.



Utvändigt / Farstukvist



- Målningsbehov noteras på alla farstukvistens detaljer.
- Putssläpp noteras på trappfundament.

Utför underhåll och målning utav dessa delar för att öka livslängden.



69559740

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allmänt



- El-centralen har jordfelsbrytare dock saknas gruppförteckning samt noteras en del äldre metall kapslade ledningar.

Det rekommenderas att en elektriker kontaktas för kontroll utav elsystemet.



- Normalt slitage förekommer.
- Sedvanliga brister gällande golv och vägglut samt mindre buktande tak utifrån ålder och konstruktion. Detta bedöms inte ha lett till några bakomliggande skador men bör kontrolleras vid i samband med framtida renoveringar.

Entréplan / Entréhall

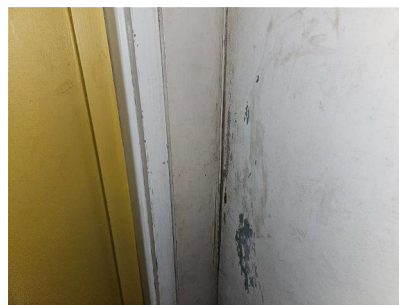


- Belysningsknapp sitter löst.
- Dörrbladet är skevt och glipar, vilket resulterar i kallras.

I övrigt inget att notera.



Försäkringsbesiktning



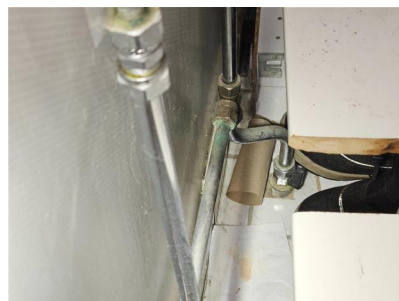
Entréplan / Toalett



- Utrymmet följer äldre byggnormer.

Utrymmet bedöms fungera i dagsläget men man bör räkna med en renovering inom viss framtid.

I övrigt noteras en mindre oxidering på tappvattenledningar i utrymmet.



Entréplan / Kök



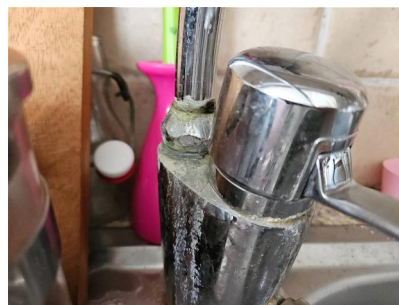
- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.
- Mindre droppläckage ifrån köksblandaren noteras.
- Avloppslangen från diskmaskinen är inte förankrad.

Bister i montage eller fuktsäkerhet kan innebära att ett eventuellt läckage går obemärkt förbi, vilket resulterar i fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner. Tillse att fuktskydd monteras i diskbänksskåp samt att avloppslangen ifrån diskmaskinen förankras. Vidare rekommenderas det att köksblandaren byts ut.



69559740

Försäkringsbesiktning



- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Duschkabin/Kvarntolett

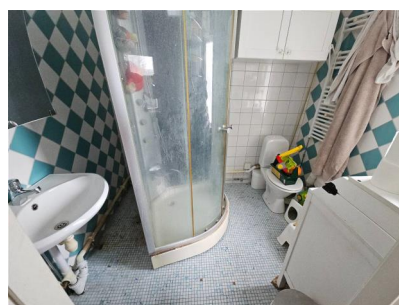


- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt samt är mosaiken troligtvis lagd på befintlig plastmatta.

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. I dagsläget bedöms utrymmet fungera och det rekommenderas att man i fortsättningen (om utrymmet inte renoveras inom en viss framtid) fortsätts att användas med duschkabin.

I övrigt noteras

- Rörgenomföringar i golv.
- El-ledning spräcker golvytan.
- Mosaik saknas på några ställen.




69559740

Försäkringsbesiktning


- Normala fuktvärden indikerades mot kakel/mosaik.

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


Övre plan / Trappa

-  Inget att notera.


Övre plan / Hall

-  Inget att notera.


Övre plan / Sovrum 1

-  Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2

-  Inget att notera.

Övre plan / Städskrubb

-  • Utrymmet med kopplad och trycksatta ledningar saknar våtsäkert golv.

Detta innebär att vid ett eventuellt läckage att vatten lättare når angränsande ytor, vilket kan leda till fuktskador. Undersök möjligheten att våtsäkra golvytan om utrymmets nuvarande funktion kvarstår.

I övrigt inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sidovindar



- Golv och väggar är delvis skymda av bohag och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet. Dock noteras det inget uppenbart avvikande i utrymmet vid besiktningstillfället.

Övre plan / Sidovind vid sovrum 1



- Golv och väggar är delvis skymda av bohag och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet. Dock noteras det inget uppenbart avvikande i utrymmet vid besiktningstillfället.

Källarplan / Allmänt



- En äldre källarkonstruktion med betonggolv och putsade väggar fungerar relativt bra ur fuktsynpunkt även om dränering och utvändigt fuktskydd har nedsatt funktion. Problem med färg- och putssläpp kan uppstå, vilket oftast är ett estetiskt problem.



Källarplan / Trappa



- Inget att notera.

Källarplan / Källarhall



- Inget att notera.

69559740

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Tvättstuga



- Gjutjärnsbrunnen är rostangripen men bedöms fungera i dagsläget.

Vid en framtida renovering bör golvbrunnen bytas ut.

I övrigt noteras något bakfall på avloppet i utrymmet som betjänar duschkabin/wc.

- Fuktindikering har ej kunnat genomföras då relevanta värden ej kan uppmätas på grund av naturlig fuktpåverkan från marken.

- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Groventré



- Gjutjärnsbrunnen är rostangripen men bedöms fungera i dagsläget.

I övrigt inget att notera.



Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

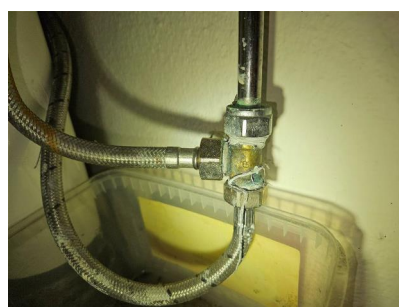
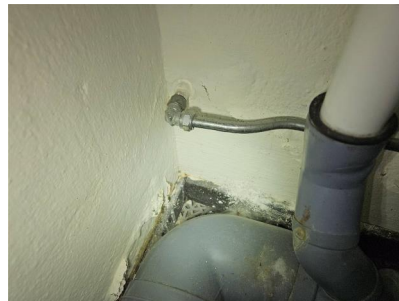
Försäkringsbesiktning

Källarplan / Toalett



- Golvsocklar av trä bör avlägsnas.
- Enstaka koppling är inte gängad korrekt.

Som nämnt så bör socklar av trä avlägsnas för att undvika eventuell mikrobiell åverkan.



Källarplan / Förråd



Inget att notera.

Källarplan / Pannrum/verkstad



- Gjutjärnsbrunnen är rostig och bör rensas.

I dagsläget bedöms golvbrunnen fungera men bör bytas ut vid en framtida renovering.

I övrigt inget att notera.



69559740

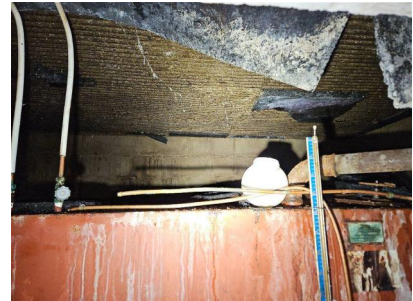
Försäkringsbesiktning

Källarplan / Oljetanks utrymmet



- Utrymmet generellt är i dåligt skick då kondens, frost, mikrobiellt angripna hyllor etc noteras.

Renovering rekommenderas.



69559740

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Enklare byggnad- Garage (ej uppvärmt)

Byggnadsår: Okänt	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Ej uppvärmt
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt, läkt och bitvis underlagspapp	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Liggande träpanel	Garage: -

Övrigt:

Notera att övriga byggnaden inte har besiktigats.

69559740

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se eventuella upplysningar på bostadens del.

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

Utvändigt / Garage utvändigt



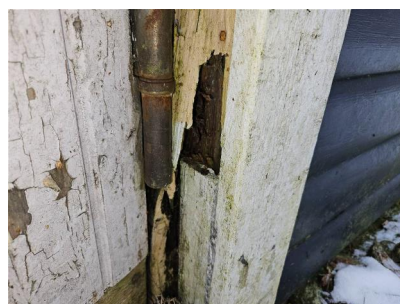
● Övrebleck saknas ovanför fönster på garaget. Tillse att montage genomförs för att undvika att eventuell väta tar sig in i springor. I övrigt bör även den otäthet som förekommer på fasaden tätas.

● Rötskada förekommer i anslutning till garageport. Detta bör bytas ut vid en framtida renovering, i samband med utbytet bör området där rötskadan befinner sig kontrolleras.

● Målning/underhållsbehov noteras på fönster, garageport samt fasad och vindskivor.

● Takplåten omsluter dåligt över vindskiva,nock och bitvis takfot. Detta kan medför att väta tar sig in under takkonstruktionen med fuktskador som följd.

● Marken lutar lokalt emot baksidan samt leds inte takavvattningen bort.



69559740

Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Tak



- Yttertaket var snötäckt vid besiktningen.

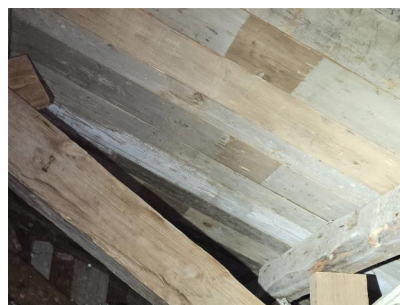
Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.

Utvändigt / Vind



- Underlagstak/kondensskydd upplevs saknas bitvis och ha en del punkteringar.
- Vitnad noteras på enstaka underlagsbräda, detta kan vara kalk, bruk eller påväxt.
- Besiktning utav utrymmet har genomförts ifrån stegen då landgång saknas.

Kondensvatten kan droppa ned och absorberas i isoleringens översta skikt och torkar då oftast utan att det leder till någon skada. Eftersom ett kondensskydd även leder bort vatten från smärre läckage, vid spikhål, skarvar och dylikt, ställs större krav på yttertaketets täthet om kondensskydd saknas. När kondensskydd saknas finns en ökad risk för fuktskador i de omkringliggande konstruktionerna.



69559740

Försäkringsbesiktning

Garage invändigt / Allmänt



● Mikrobiell påväxt finns i mindre mängder på ytskikt. Ett kallgarage som inte har någon värmekälla och/eller bristfällig isolering ökar möjligheten att drabbas av mögel och fukt, särskilt under vinterhalvåret. Alla utrymmen som är ouppvärmda lider större möjlighet för att drabbas av fukt och påväxter. Detta kan åtgärdas genom att konvertera om garaget till ett varmgarage istället. Det innebär alltså bättre isolering samt att värmekälla monteras/installeras. Om inte bör ventilationen säkerställas.



Garage invändigt / Garage



Inget att notera än det som redan har noterats på punkt allmänt.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Mikael Kjetselberg Lindberg
Namn

Uppsala
Kontor

2026-02-26
Datum

69559740

Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, 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

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
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 golvskivor 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 golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en 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 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.
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.

69559740

Försäkringsbesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvvet 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.
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 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, 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 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.

69559740

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 besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern 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, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, 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.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- 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 besiktnings tekniker 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.

69559740

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. 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).

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. Fuktkan 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 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 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.

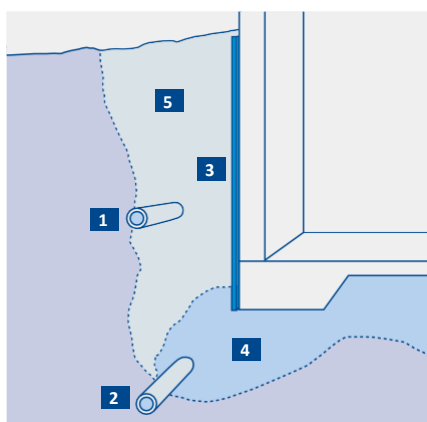
Att tänka på

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

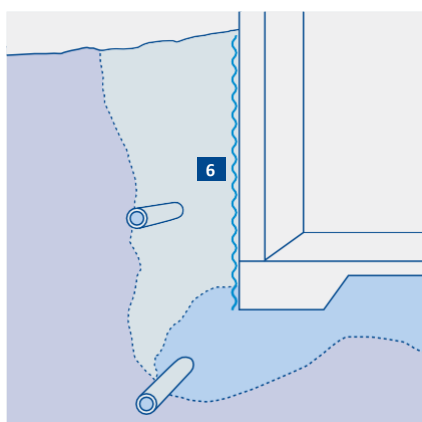
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



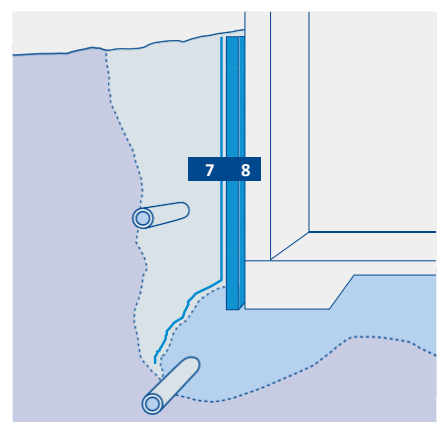
Fuktspärri med asfaltstrykning

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

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

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

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

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

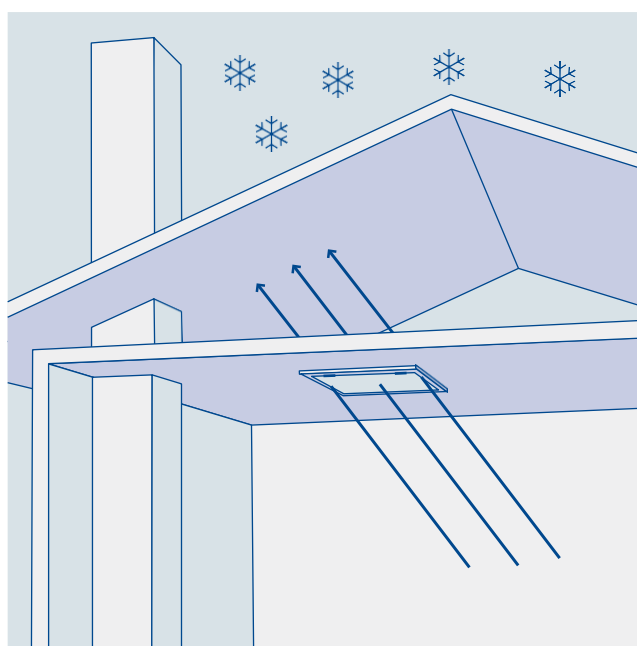
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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

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

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

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



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

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

Tips

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

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

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