

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Öregrund 97:14	
Fastighetsadress: Kockvägen 4	
Postnummer: 742 41	Ort: Öregrund

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-05-11	Protokollnummer: 69695550
Temperatur: 12 °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 1947 och som efter denna besiktning ändå anses vara i bra skick för sin ålder, det förekommer en del äldre material och utrymmen som ändå fungerar att använda i dagsläget (Dock inte badrummet på övreplan). Man bör ändå använda utrymmen, installationer med försiktighet med tanke på ålder. Det allra flesta punkter utvändigt och invändigt går att åtgärda med det löpande underhållet. I övrigt så hänvisar jag till det som står skrivet i besiktningsprotokollet. Se gärna 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 protokollfrågor går det bra att kontakta mig på telefon: 073-065 77 15

Eller via mejl: mikael.jansson@anticimex.se

Jag nås säkrast vardagar mellan 13-16.

Med vänliga hälsningar
Mikael Kjetselberg Lindberg
Anticimex Uppsala

69695550

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: 1947	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Ca 1996: Altanen byggdes till i anslutning till huset.	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Vedpanna med vattenburen värme och öppenspis Vattenburen komfortvärme förekommer i hall, kök och toalett.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Källare med betongsula
Stomme, material: Trä (möjligtvis plankstomme)	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

- Övriga byggnader på tomten omfattas inte utav besiktningsuppdraget.

69695550

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten 1989

Händelser kopplade till fastigheten

- 1990: Dränering har utförts runt om med dräneringsledning i egen regi.
- 2005: Nytt yttertak, utfört i egen regi.
- 2024: Ommålning utav fasaden, utfört i egen regi.
- 2023: Nya hängrännor och stuprör monterades mot dagvatten, utfört i egen regi.

I övrigt har löpande underhåll genomförts.

VA och EL har fungerat tillfredsställande under ägo.

Fastighetsägaren känner inte till några skador/brister på huset i dagsläget.

Uppgifter har lämnats av fastighetsägaren vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Grundmur



- Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark samt är det tekniskt äldre.

Möjligheten finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras. Se gärna punkt "Allmänt/källarplan" för vidare analys.

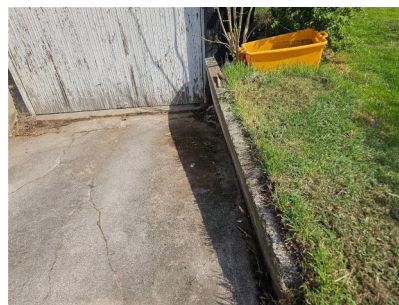
- Mindre spricka noteras nära hörnet där garageportarna är placerade. Detta bedöms inte ha lett till några bakomliggande skador utan kan fyllas igen för att lättare upptäcka eventuella rörelser.

- Stödmurarna vid garageport lutar och bör stadgas upp eller gjutas om.



69695550

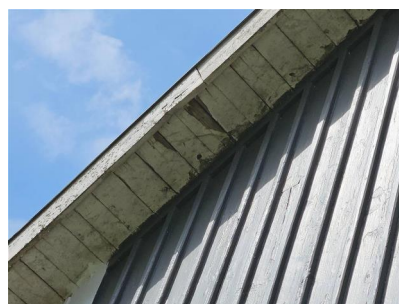
Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Fasad



- Fasaden har lokalt en större torrspicka vid ena gavel som bör fyllas i för att undvika framtida skador i väggkonstruktionen.
- Takfoten är i behov av tvätt och målning. Detta kan utföras med det löpande underhållet.



Utvändigt / Dörrar

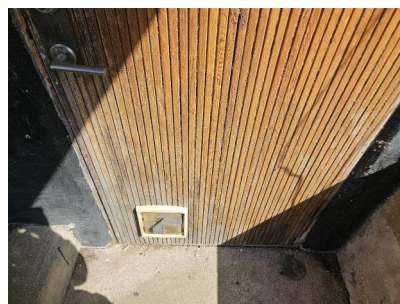


- Altandörren på baksidan är i behov av målning samt saknas utvändigt trappa till denna.
- Garageporten bör målas om inom 2år då det förekommer mycket färgsläpp i dagsläget.
- Källardörren börjar bli i behov av underhåll, detta kan utföras med det löpande underhållet.



69695550

Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Fönster



- Majoriteten av fönsterpartierna (inte 3-glasen) är i behov utav målning/underhåll. Detta kan åtgärdas med det löpande underhållet.
- Enstaka glasrutor är trasiga, dessa noters vid köksfönster samt vid källarfönster mot gavel på södersida.



69695550

Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Uterum



●Utvändigt noteras det ett målningsbehov på trädetaljer, vindskiva samt läkt. Detta kan åtgärdas med det löpande underhållet.



69695550

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



- Skorstenen har fogsläpp och vittringskador på tegelstenar.
- Betongpanna ligger fel anslutet emot vindskivebeslaget.
- Mospåväxt och lav noteras på betongpannor.

Fel anslutna plåtbeslag/betongpannor kan leda in vatten på underlagstaket vilket kan förkorta yttertaket livslängd, alternativt orsaka rötskador (om glipor finns vid anknutningspunkter). Tillse därför att betongpannan monteras över vindskivebeslaget.

Vidare bör skorstenens fogar ses över utav en murare för att undvika ett framtida ras/brandrisk. Mospåväxt och lav kan rensas med det löpande underhållet.



- Besiktning av yttertaket har genomförts från mark, anliggande stege samt takstege.

Utvändigt / Vind



- Vindsutrymmet kunde inte besiktas i helhet eftersom utrymmet är för trångt. Därav har besiktning genomförts via vindsluckorna.

På vinden ifrån luckans öppning noteras det att förekommer, på vissa delar, mikrobiell påväxt. Detta är vanligt på hus med självdrag då ibland ventilationen i huset försämrats i takt med att man moderniserar huset med nya fönster, värmesystem etc. Det är svårt att vid besiktningen bedöma om detta är ett pågående eller ett avstannat problem och rekommendationen är att hålla det under uppsikt. Om åtgärder krävs handlar det oftast om ventilationsförbättrande åtgärder. Läs gärna bifogat faktablad.



Försäkringsbesiktning

- Expansionskärl finns installerad på vind.

Expansionskärl som är i bruk på vinden är olämpligt placerat då ett läckage kan leda till att vatten rinner ut i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.



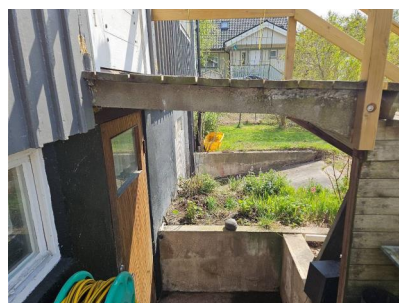
Utvändigt / Entrétrapp



- Trappan lutar samt noteras det en spricka och stöd placerat under.

En trappa som stöts upp av en träregel visar att trappan tydligt har sviktat. Träregeln kan ruttna eller ge vika av den tunga belastningen, vilket kan leda till att trappan plötsligt sätter sig mer eller kollapsar.

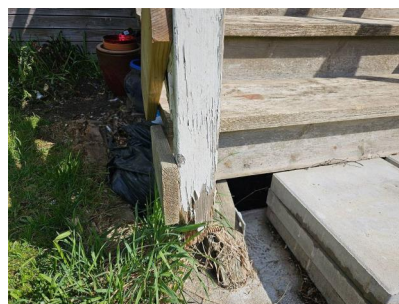
Se över trappans konstruktion och undersök möjligheten att förstärka denna, alternativt byta ut.



Utvändigt / Trapp till uterummet



- Råcket infästning har lokalt en rötskada och har tillfälligt stabiliserats med brädor. Färdigställ montaget för att undvika eventuell personskada.



69695550

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allmänt



● El och vatten är äldre men har enligt uppgift fungerat tillfredsställande under ägo. Man bör dock ta hänsyn till att äldre installationer kan ha nedsatt funktion och bör därför kontrolleras regelbundet, alternativt bytas ut inom en 10års period för att säkerställa god funktion.

● Jordfelsbrytare finns ej.

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



● Golvknarr förekommer lite varsom på entréplan och övreplan.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Kök

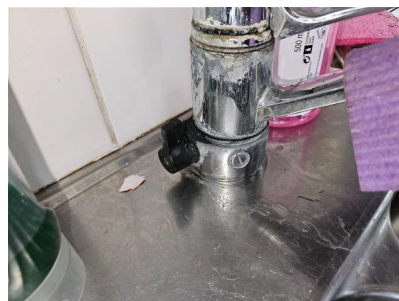
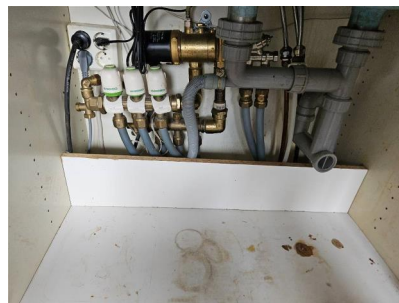


● Fuktskydd i diskbänkskåp saknas samt under kyl/frys. Golvvärmegrupp noteras även i skåpet.

Tillse att fuktskydd monteras för att motverka att eventuella läckage når angränsande ytor. Om detta inte går pga byggtekniska begränsningar så kan vattenlarm installeras som tillfällig lösning.

I övrigt noteras

- Mindre läckage vid köksblandaren (ovanbänk).
- Avloppslangen från diskmaskinen är inte förankrad med tillhörande upphängningsbygel.
- Armatur under skåp sitter något löst och bör dras fast.



69695550

Försäkringsbesiktning

- Funktionskontroll av jordade eluttag.

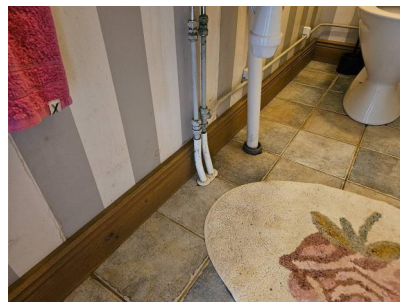
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Toalett



- Utrymmet är teknisk äldre och följer därför gamla byggnormer. Därav saknas uppvik mot vägg och tröskel i utrymmet. Utrymmet är därför känsligt mot utspillande vatten och bör därför användas med försiktighet.

I övrigt noteras det något otäta genomföringar på golv samt en fuktfläck ovanför dörren som bedöms som äldre och kan kontrolleras vid en framtida renovering.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Förråd




- Golv och väggar är delvis skymda av bohag och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet. Dock noteras det äldre fuktfläckar runt radiator rör och vid tak/väggliv. Dessa bedöms som äldre men kan kontrolleras vid en framtida renovering.




69695550

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Matsal

 Inget att notera.


Entréplan / Sovrum 1

 ●Fuktfläckar som enligt uppgift har tillkommit pga bevattning utav blommor samt att fönstret har stått öppet vid regn. Skivmaterialet består även av tretex och tar lätt åt sig väta.


Detta kan kontrolleras vid en framtida renovering.




Entréplan / Förråd

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

Övre plan / Trappa

 Inget att notera.

Övre plan / Hall

 Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Badrum/Wc



- Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd samt har en viss del brister som kan leda till fuktskador vid användning.

Exempel

- Rörgenomföringar vid dusch/badzon i vägg utan tätning.
- Fönster placerat i dusch/badzon.
- Mattanslutningen till golvbrunnen är inte utförd enligt monteringsanvisningar, ligger limmad/fogad i samma liv som silen.
- Mattan vid toan har "krympt".
- Golvfallet är dåligt i utrymmet.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följskador.



- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sidovind 1



- Fuktbläck noteras på innertaket ovanför vaccumventil, detta är äldre och inga förhöjda fuktvärden uppmättes vid besiktningstillfället. Dock bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras vid en framtida renovering.

Vaccumventilens membran är trasig och en viss avloppsdoft noteras.

Man bör även vara observant på vaccumventilen när den är placerad på ett känsligt utrymme och testa denna med jämna mellanrum. Det kan inträffa att membranet fastnar i öppet läge, vilket medför att varm fuktig luft kondenserar emot den lite kallare innertaksytan, med fuktrelaterade skador som följd, fläcken som noteras ovan denna är en äldre åkomma ifrån just en sådan händelse.



69695550

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sidovind 2



- Fuktbläck noteras på golvet vid takgenomföring i utrymmet.

Detta bedöms som äldre då inga förhöjda fuktindikationer uppmättes. Man bör ändå kontrollera bakomliggande konstruktion vid en framtida renovering.

I övrigt så är utrymmet relativt fyllt med lösöre vilket begränsar besiktningen.



Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Sidovind 3



Inget att notera.

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.



- Kontroll utav konstruktion har ej genomförts då upp/utreglade träkonstruktioner inte förekommer i källaren.

Källarplan / Trappa



Inget att notera.

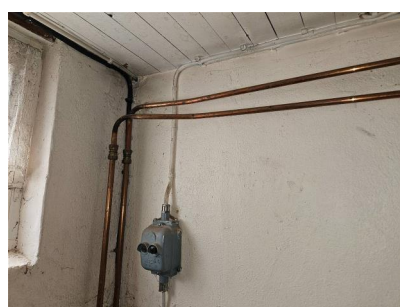
69695550

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Groventré



- Färgsläpp noteras på golvytan som har uppstått pga ålder och slitage.
- Tappvattenledning i utrymmet emot vägg till badrum bör fixeras.



Källarplan / Tvättstuga/Duschkabin

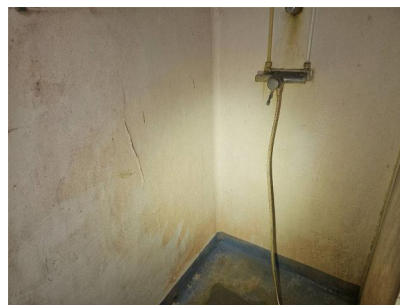


- Fuktspärre på golv består av äldre spärrfärg som inte är diffusionsöppet. Detta medför därför att omkringliggande konstruktioner kan orsakas av onödig nedfuktning av material.

Ur BKR:s branschregler: Om golv och väggar med direkt markkontakt saknar underliggande/utvändig värmeisolering kan tätskikt normalt utslutas om golv och väggmaterial i sin helhet består av mineraliskt material. Eventuell fuktinträning kan då fritt ske genom konstruktionerna utan att stoppas upp och anhopas under/framför tätskiktet. Dock bör tätskikt utföras lokalt på golv och vägg vid duschplats eller liknande för att undvika onödig nedfuktning av konstruktionerna.

I övrigt noteras

- Infästning för radiator har släppt och vilar i dagsläget på en hink. Detta bör åtgärdas snarast.
- Frånluftsfläkt fungerar ej.



69695550

Försäkringsbesiktning

- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

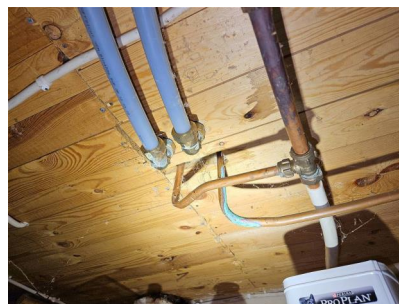
- Fuktindikering har ej kunnat genomföras då relevanta värden ej kan uppmätas på grund av naturlig fuktpåverkan från marken.

Källarplan / Matkällare



- Vid rördragningen som går igenom bjälklaget vid innertaket noteras det fuktfläckar som var torra vid besiktningstillfället samt oxidering på kopparrör samt koppling.

Det rekommenderas att man håller detta under uppsikt alternativt kontrollerar vid en framtida renovering.



Källarplan / Förråd



- Mindre spricka noteras vid källarfönster. Detta bedöms inte ha lett till några bakomliggande skador och är troligtvis endast yttlig i putsen.

I övrigt förekommer det relativt mycket lösöre samt färgburkar i utrymmet.



Källarplan / Pannrum



- Förutom åldersrelaterat slitage på ytskikt så noteras inget större avvikande i utrymmet.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Garage



- Ytligt slitage noteras på golv och väggar som bedöms som estetiskt och kan åtgärdas löpande med underhållet.

Garageporten har fuktfläckar som kan ha uppstått på många sätt, dock bedöms dörrarna vara i okej skick för sin ålder och fungerar.

Gjutjärnsbrunnen i utrymmet är rostangripen men bedöms fungera, därav kan golvbrunnen bytas ut vid en framtida renovering.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Mikael Kjetselberg Lindberg
Namn

Uppsala
Kontor

2026-05-11
Datum

69695550

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. Kachel 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.

69695550

Försäkringsbesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolv 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 besiktning genomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktning genomgång 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 lukterrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

69695550

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, 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 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.

69695550

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. 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 m² stort tak så måste 3 000 liter vatten transporteras bort via dagvattensystemet.

2. Dränering

Dräneringen består av en dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under källaren, till exempel grus eller singel som släpper igenom vatten. Materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens ytterväggar eller golv. Det har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande, det vill säga, att det inte suger åt sig vatten under källaren.

3. Fuktskydd

Ett fuktskydd mot källarens ytterväggar kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärr i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

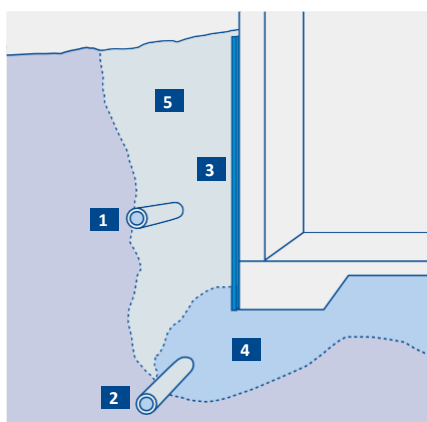
Att tänka på

En källares utvändiga fuktskydd har en begränsad livslängd, och riktigt gamla källare uppbyggda med natursten kan varasvåra att dränera om. Om du har frågor om detta bör du ta kontakt med markentreprenörer och materialleverantörer.

Tips

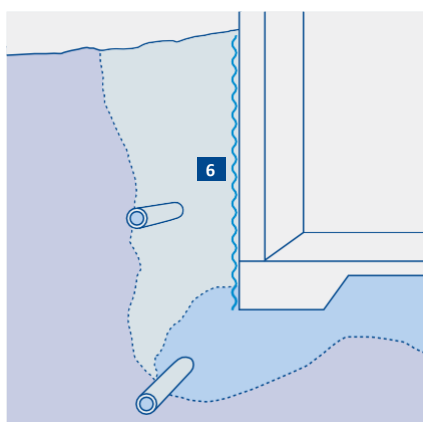
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

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



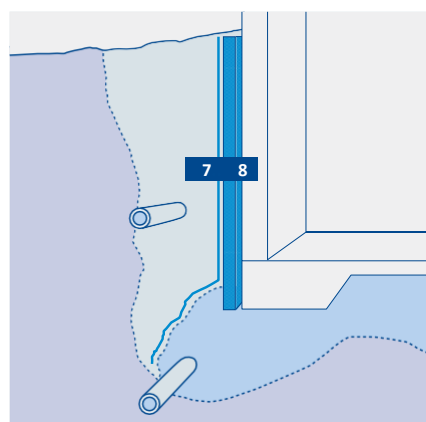
Fuktspärr med asfaltstrykning

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



Fuktspärr med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärr med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

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

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

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

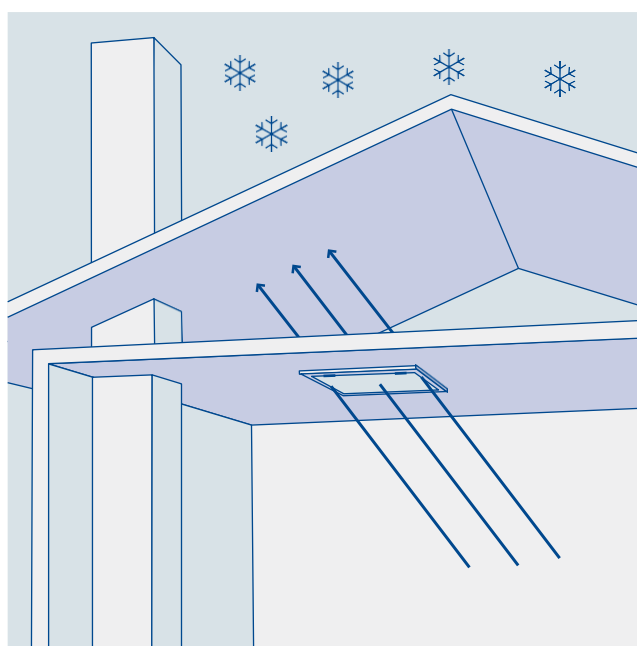
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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

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

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

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



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

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

Tips

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

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

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